



TUGAS AKHIR – RC09 - 1501

**STUDY KELAYAKAN INVESTASI APARTEMEN
GUNAWANGSA MERR SURABAYA**

ZULFIA PUTRI MAULINA
NRP 3111 105 046

Dosen Pembimbing
Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D.

JURUSAN TEKNIK SIPIL
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember



FINAL PROJECT – RC09 - 1501

**FEASIBILITY STUDY OF GUNAWANGSA MERR
APARTMENT INVESTMENT SURABAYA**

ZULFIA PUTRI MAULINA
NRP 3111105046

Supervisor
CHRISTIONO UTOMO, ST., MT., Ph.D.

CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil Engineering and Planning
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya 2015

**STUDY KELAYAKAN INVESTASI APARTEMEN
GUNAWANGSA MERR
SURABAYA**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada
Program Studi S-1 Lintas Jalur Jurusan Teknik Sipil
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

**Oleh :
ZULFIA PUTRI MAULINA
NRP. 3111 105 046**

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



**Christiono Utomo, ST., MT., Ph.D
NIP. 132 303 087**

**SURABAYA
JULI, 2015**

**STUDI KELAYAKAN INVESTASI APARTEMENT
GUNAWANGSA MERR
SURABAYA**

Nama Mahasiswa : Zulfia Putri Maulina
NRP : 3111.105.046
Jurusan : Teknik Sipil FTSP-ITS
Dosen Pembimbing : Christiono Utomo, ST., MT., PhD.

Abstrak

Meningkatnya kebutuhan hunian di Surabaya yang tidak diimbangi dengan ketersediaan tanah mengakibatkan harga hunian sangat tinggi, hal ini yang melatar belakangi dibangunnya hunian vertical atau yang disebut apartement. Maraknya pembangunan apartemen membuat persaingan sangat tinggi, untuk menarik konsumen lebih banyak PT Gunawangsa Kreasindo mengembangkan apartement dengan konsep berbeda yaitu memadukan apartemen dengan condotel, apartement Gunawangsa Merr adalah salah satu proyek yang saat ini sedang berjalan di jl. Kedung Baruk 96 Surabaya .

Mengingat besarnya dana yang dibutuhkan untuk investasi pembangunan apartement Gunawangsa Merr, maka di perlukan studi kelayakan investasi untuk mengetahui apakah investasi yang dilakukan PT Gunawangsa Kreasindo layak diteruskan atau tidak. Analisa tingkat pengembalian Investasi Apartemen Gunawangsa Merr dengan menggunakan metode Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), dan ProfitabilityIndex(PI). Pendapatan bersih tiap tahun diperoleh dari penjualan unit kamar apartemen, kios, perkantoran dan condotel selain itu ada pendapatan pembagian pendapatan penyewaan kondotel dengan pemilik condotel, investor dan pengelola (30%,35%,35%). Masa investasi proyek apartemen Gunawangsa Merr yaitu 10 tahun.. Dari analisa perhitungan

data diharapkan dapat mengetahui kelayakan Proyek Apartement Gunawangsa Merr dari segi finansial.

Setelah dilakukan analisa kelayakan Net Present Value (NPV) yang diperoleh hasil Rp 5,758,776,077 sehingga dinyatakan layak, metode Profitability Index (PI) diperoleh hasil $0.36 < 1$ dinyatakan tidak layak, dan metode Internal Rate of Return (IRR) diperoleh hasil sebesar $19.55\% > MARR$ sehingga dinyatakan layak.

Dari hasil analisa sensitivitas proyek apartemen Gunawangsa bisa layak apabila MARR naik $\leq 7.21\%$, Harga penjualan unit apartemen, kondotel, dan sewa kondotel turun sebesar $\leq 1.44\%$, tariff listrik tidak naik sebesar $\leq 14.57\%$ dan biaya investasi naik $\leq 1.62\%$.

Kata kunci : kelayakan, investasi, apartement

FEASIBILITY STUDY OF GUNAWANGSA MERR APARTMENT INVESTMENT SURABAYA

Student Name : Zulfia Putri Maulina
Register Number : 3111.105.046
Department : Civil Engineering FTSP-ITS
Supervisor : Christiono Utomo, ST. MT. Ph.D

Abstract

The growing need of residence in Surabaya that is not aligned with the land availability makes residence in very high price, this is the reason why the people build vertical residence which is called apartment. Many of apartment constructions make competition high. To attract more consumers, PT Gunawangsa Kreasindo develops a different concept apartment which is combined with condotel, Gunawangsa Merr apartment is one of the current projects on Jl. Kedung Baruk 96 Surabaya. The amount of funds needed for the construction investment of Gunawangsa Merr apartment should take investment feasibility study to determine whether the PT Gunawangsa Kreasindo investment is feasible to do or not.

The return rate analysis of Gunawangsa Merr apartment investment uses the Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Profitability Index (PI) method. Annual net income is derived from the sale of apartment bedrooms, stalls, offices and condotels. moreover there is income revenue sharing from the condotel rent with condotel owners, investors and managers (30%,35%,35%). Investment period of Gunawangsa Merr apartment project is 10 years. From the data calculation analysis, it is expected to determine the feasibility of Gunawangsa Merr apartment project in financial terms.

From the feasibility analysis of Net Present Value (NPV) is obtained Rp 5,758,776,077 so it is feasible, Profitability Index (PI) method is obtained $0.36 < 1$ so it is not feasible, and Internal Rate of Return (IRR) method is obtained $19.55\% < \text{MARR}$ so it is feasible.

From the sensitivity analysis results of Gunawangsa Merr apartment project could be feasible if MARR rises by $< 7.21\%$, unit sale price of apartment, condotel and condotel rent fall by $\leq 1.44\%$, electricity tariff does not rise by $\leq 14.57\%$ and the investment cost rises by $\leq 1.62\%$.

Keywords: feasibility, investment, apartment

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala bentuk karunia, rahmatnya sehingga Tugas Akhir dengan judul *“Analisa Apartemen Gunawangsa Merr”* dapat diselesaikan.

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini kami mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, kami mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan Tugas Akhir ini kepada :

1. Ibu kami Sriutami wanita sederhana yang berjuang seorang diri untuk merubah nasib kami, dari beliau kami belajar banyak hal dan dari lantunan doanya yang tak pernah putus yang senantiasa mengirini langkang kami. dan untuk semua motivasinya yang selalu menguatkan. Untuk kakak kami Sasmita yang telah menjadi saudara yang baik dan senantiasa mengajarkan banyak hal dalam hidup.
2. Ayah kami Nurasim yang menjadikan kami ada di dunia ini, terimakasih untuk pelajaran hidup yang luar biasa yang akan menjadikan hidup kami semakin kuat.
3. Bapak Christiono Utomo yang telah meluangkan waktu, tenaga dan motivasi – motivasi yang membuat saya sadar bahwa hidup tak hanya sekedar hidup tapi menjadikan yang menjadi manusia lebih baik dan menjadi sukses, beliau membangun mimpi yang tadi mulai redup. Terimakasih yang sebanyak – banyaknya bapak untuk semuanya tanpa beliau Tugas akhir ini bukan apa – apa.
4. Sahabat kami Lucky Saraswati dan Chairunisa Aziz yang telah banyak membantu dalam perjuangan kami menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Pimpinan tempat kami bekerja bapak Abdullah Mujib dengan pengertian yang luar biasa dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini serta para teman kantor yang banyak memberi pengertian.

Kami berharap Laporan Tugas Akhir ini dapat memberikan informasi dan manfaat bagi pembaca.

Surabaya, Juni 2015

Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Abstrak	iii
Abstract	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar	xiv
Daftar Grafik	xv
Daftar Lampiran	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Batasan Masalah.....	2
1.4 Tujuan Penulisan	3
1.5 Manfaat Penelitian.....	3
1.6 Sistematika penulisan	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Umum.....	5
2.2 Studi Kelayakan	5
2.3 Bangunan dan Properti	6
2.4 Nilai Tanah atau Lahan	7
2.5 Biaya Interior.....	8
2.6 Definisi investasi	10
2.7 Aliran kas	11
2.8 Metode Penilaian Investasi.....	11
2.8.1 Metode NPV	12
2.8.2 Metode IRR	13
2.8.3 Metode PI	14
2.8.4 Analisa Sensivitas.....	14
2.9 Penelitian Terdahulu.....	15

BAB III METODOLOGI	17
3.1 Obyek Peneitian	17
3.2 Survey Pendahuluan	17
3.3 Studi Literatur	17
3.4 Pengumpulan Data	17
3.5 Variabel – variable penelitian	18
3.6 Analisa Perhitungan Data.....	20
3.7 Bagan Alir Metodologi.....	21
 BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN	 25
4.1 Gambaran Umum	25
4.2 Analisa Biaya Investasi	26
4.2.1 Biaya Pengadaan Lahan	26
4.2.2 Biaya Kontruksi.....	29
4.2.3 Jasa Profesi	37
4.2.4 Biaya Administrasi	37
4.2.5 Biaya Lain - lain	37
4.3 Analisa Penetapan MARR.....	38
4.4 Analisa Pendapatan	39
4.4.1 Pendapatan dari Penjualan.....	39
4.4.2 Pedapatan Pembagian Laba Penyewaan Kondotel.....	44
4.4.4 Pendapatan Parkir Kendaraan.....	50
4.5 Analisa Pengeluaran	51
4.5.1 Perhitungan Biaya Listrik	51
4.5.2 Perhitungan Biaya Air	55
4.6 Terminal Value.....	58
4.7 Analisa Aliran Khas	58
4.8 Analisa Sensitivitas	59
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	 65
5.1. Kesimpulan.....	65
5.2. Saran.....	65
 DAFTAR PUSTAKA	 67

LAMPIRAN	69
BIODATA PENULIS	104

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Jenis Metode untuk Penyelesaian	8
Tabel 2.2	Biaya Elemen Bangunan	9
Tabel 2.3	Biaya Perlengkapan / Peralatan Bangunan	9
Tabel 3.1	Variabel Penelitian	18
Tabel 4.1	Perhitungan Tanah	26
Tabel 4.2	Harga Satuan Struktur Atas Podium	30
Tabel 4.3	Harga Satuan Struktur Atas Tower A	31
Tabel 4.4	Harga Satuan Struktur Atas Tower B(Apartemen)	32
Tabel 4.5	Harga Satuan Struktur Atas Tower B (Kondotel)	33
Tabel 4.6	Rekap Harga Satuan Struktur Atas	34
Tabel 4.7	Biaya Bangunan Kios dan Office	34
Tabel 4.8	Biaya Bangunan Apartemen	35
Tabel 4.9	Biaya Bangunan Kondotel	36
Tabel 4.10	Rekap Biaya Investasi	38
Tabel 4.11	Suku Bunga Deposito	38
Tabel 4.12	Suku Bunga Deposito	39
Tabel 4.13	Unit Kios dan Perkantoran	40
Tabel 4.14	Unit Kondotel	41
Tabel 4.15	Unit Apartemen	41
Tabel 4.16	Harga Unit dan Angsurannya	42
Tabel 4.17	Penjualan Unit Tahun Pertama	43
Tabel 4.18	Penjualan Unit Tahun Kedua	43
Tabel 4.19	Penjualan Unit Tahun Ketiga	43
Tabel 4.20	Tarif kondotel Permalam	44
Tabel 4.21	Pendapatan kondotel Tahun Permalam	45
Tabel 4.22	Pendapatan kondotel Tahun Kedua	45
Tabel 4.23	Pendapatan kondotel Tahun Ketiga	46
Tabel 4.24	Pendapatan kondotel Tahun keempat	46
Tabel 4.25	Pendapatan kondotel Tahun Kelima	47
Tabel 4.26	Pendapatan kondotel Tahun Keenam	47
Tabel 4.27	Pendapatan kondotel Tahun Ketujuh	48
Tabel 4.28	Pendapatan kondotel Tahun Kedelapan	48
Tabel 4.29	Pendapatan kondotel Tahun kesembilan	49

DAFTAR TABEL

Tabel 4.30 Pendapatan kondotel Tahun Kesepuluh	49
Tabel 4.31 Rekapitulasi Pendapatan Sewa Kondotel	50
Tabel 4.32 Pendapatan Service Charge	51
Tabel 4.33 Kapasitas kendaraan Pada Parkir	52
Tabel 4.34 Pendapatan Parkir Apartemen Gunawangsa Merr .	51
Tabel 4.35 Konsumsi Energi Rata – rata	52
Tabel 4.36 Tarif Dasar Listrik Multiguna	53
Tabel 4.37 Regresi Perkiraan Tarif Listrik	54
Tabel 4.38 Biaya Listrik Area Parkir	54
Tabel 4.39 Biaya Listrik Area Selasar & Fasilitas Umum	55
Tabel 4.40 Kebutuhan Air per m2 Bangunan	55
Tabel 4.41 Perkiraan Tarif Air	56
Tabel 4.42 Perkiraan Tarif Air	56
Tabel 4.43 Hubungan Sensitifitas MARR	60
Tabel 4.44 Hubungan Sensitifitas Harga	61
Tabel 4.45 Hubungan Sensitifitas Tarif Listrik	62
Tabel 4.46 Hubungan Sensitivitas Biaya Investasi	63

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Design Apartement Gunawangsa Merr	02
Gambar 3.1 Bagan Alir Penelitian	21
Gambar 4.1 Design Apartement Gunawangsa Merr	25
Gambar 4.2 Denah Apartemen Lantai Satu	29
Gambar 4.3 Denah Apartemen Tower A	30
Gambar 4.4 Denah Apartemen Tower B (Unit Apartemen)	31
Gambar 4.5 Denah Apartemen Tower B (Unit Kondotel)	33

DAFTAR GRAFIK

Grafik 4.1 Regresi Tarif Dasar Listrik	53
Grafik 4.2 IRR	59
Grafik 4.3 Hubungan MARR dengan NPV	60
Grafik 4.4 Hubungan Kenaikan Harga dengan NPV	61
Grafik 4.5 Hubungan Penurunan Tarif Listrik dengan NPV	61
Grafik 4.6 Hubungan Penurunan Biaya Investasi dengan NPV.	63
Grafik 4.7 Sensitivitas	64

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 4. 1 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Pertama	69
Lampiran 4. 2 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Kedua	75
Lampiran 4.3 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Ketiga	81
Lampiran 4.4 Pendatan Kondotel Tahun Pertama	87
Lampiran 4.5 Pendatan Kondotel Tahun Kedua	88
Lampiran 4.6 Pendatan Kondotel Tahun Ketiga	89
Lampiran 4.7 Pendatan Kondotel Tahun Keempat	90
Lampiran 4.8 Pendatan Kondotel Tahun Kelima	91
Lampiran 4.9 Pendatan Kondotel Tahun Keenam	92
Lampiran 4.10 Pendatan Kondotel Tahun Ketujuh	93
Lampiran 4.11 Pendatan Kondotel Tahun Kedelapan	94
Lampiran 4.12 Pendatan Kondotel Tahun Kesembilan	95
Lampiran 4.13 Pendatan Kondotel Tahun Kesepuluh	96
Lampiran 4.14 Pendatan Parkir	97
Lampiran 4.15 Cash Flow	98
Lampiran 4.16 Cash Flow Analisa Penurunan MARR	99
Lampiran 4.17 Cash Flow Analisa Kenaikan Harga	100
Lampiran 4.18 Cash Flow Analisa Penurunan Tarif Listrik	101
Lampiran 4.19 Cash Flow Analisa Penurunan Investasi	102
Lampiran 4.20 Konsep Pengelolaan Apartemen Gunawangsa	103

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan jumlah penduduk yang sangat tinggi & taraf hidup yang semakin tinggi, kebutuhan akan perumahan setiap tahun semakin meningkat, terutama di Surabaya yang merupakan pusat pemukiman dan kegiatan niaga. tingkat kebutuhan hunian yang tinggi namun persediaan tanah yang terbatas, harga tanah yang cukup tinggi dan lokasi tanah yang tidak memungkinkan untuk pembangunan perumahan besar dengan memanfaatkan tanah yang relatif kecil. Dari permasalahan tersebut efisiensi pemanfaatan tanah di perlukan yaitu pembangunan perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai sangat di perlukan dan merupakan usaha yang paling baik.

Perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai diartikan sebagai perumahan yang dibagi atas bagian – bagian yang dimiliki bersama dan satuan – satuan yang masing – masing dimiliki secara terpisah untuk di huni, perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai dikenal dengan sebutan apartemen.

Dewasa ini marak sekali pembangunan apartemen terutama di Surabaya sehingga tingkat persaingan sangat tinggi. Apartemen Gunawangsa Merr menawarkan konsep yg berbeda dengan yang lainnya yaitu dengan memadukan apartemen dan *condotel* dengan harapan dapat menarik lebih banyak konsumen, letak apartemen yang cukup jauh dari keramaian namun dekat fasilitas – fasilitas umum pendukung seperti kampus ITS Surabaya, STIKOM, taman mangrove, Galaxy mall dan beberapa fasitas umum lainnya menjadi nilai lebih untuk apartemen ini.

Proyek Investasi Apartemen Gunawangsa Merr ini memerlukan dana yang cukup tinggi, oleh karena itu diperlukan studi kelayakan investasi dengan hati – hati agar jangan sampai proyek tersebut, setelah terlanjur menginvestasikan dana yang cukup besar ternyata proyek tersebut tidak menguntungkan.

Studi yang di gunakan dalam tugas akhir ini adalah studi kelayakan dari sisi finansial. Analisa aspek finansial disini dimaksudkan untuk mengetahui kelayakan investasi dan tingkat pengembaliannya.



***Gambar 1.1** Design Apartement Gunawangsa Merr*

1.2 Rumusan Masalah

Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis membatasi beberapa permasalahan diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kelayakan proyek pembangunan Apartemen Gunawangsa Merr.
2. Berapakah besar kelayakan finansial terhadap perubahan tingkat investasi, tingkat suku bunga, tingkat pendapatan tahunan.

1.3 Batasan Masalah

Permasalahan-permasalahan yang dibahas pada Tugas Akhir ini hanya dibatasi pada :

1. Analisa tingkat pengembalian Investasi Apartemen Gunawangsa Merr dengan menggunakan Metode Net Present

Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Index (PI), dan sensitivitas.

2. Pendapatan bersih tiap tahun di peroleh dari :
 - Pendapatan bersih penjualan unit kamar apartemen, kios, perkantoran dan kondotel.
 - Pembagian hasil pendapatan bersih sewa condotel dengan pemilik kondotel dan pengelola kondotel (30% : 70%)
3. Masa investasi proyek Apartemen Gunawangsa Merr selama 10 tahun

1.4 Tujuan Penulisan

Dengan berlandaskan pada rumusan masalah maka tujuan penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui kelayakan proyek pembangunan Apartement Gunawangsa Merr dari segi finansial.
2. Mengetahui besar kelayakan finansial terhadap perubahan tingkat investasi, tingkat suku bunga, tingkat pendapatan tahunan.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diperoleh dari penulisan tugas akhir ini adalah untuk mendapatkan pengetahuan tentang studi kelayakan investasi proyek apartemen Gunawangsa Merr Surabaya dan memberi kontribusi tentang penelitian kelayakan proyek bagi penelitian-penelitian sejenis.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan tugas akhir ini terdiri dari 5 bab, dengan sistematika sebagai berikut ini :

Bab I adalah pendahuluan dari tugas akhir ini yang di dalamnya menjelaskan tentang latar belakang penulisan tugas akhir ini, kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah, berikutnya tentang tujuan dari penulisan tugas akhir ini, batasan – batasan dari penulisan tugas akhir ini, serta sistematika penulisan tugas akhir ini.

Bab II merupakan Tinjauan pustaka yang berisi uraian dasar teori yang menjelaskan tentang teori – teori yang mendukung dan akan digunakan dalam analisa kelayakan proyek dari segi finansial.

Bab III merupakan metodologi penelitian. Metodologi penelitian adalah garis besar tentang rancangan penelitian atau konsep awal penelitian tentang apa beserta dengan langkah – langkah yang dilakukan untuk memecahkan rumusan masalah pada bab I.

Bab IV adalah analisa dan pembahasan yang berisi tentang analisa finansial meliputi perhitungan biaya investasi, MARR, analisa kas masuk, analisa kas keluar dan arus kas dimana dari perhitungan tersebut akan didapat NPV, IRR dan PI. Kemudian dilakukan sensitivitas akibat perubahan MARR, perubahan harga seluruh pendapatan, perubahan tariff listrik dan perubahan biaya investasi.

Bab V adalah kesimpulan dan saran yang berisi kesimpulan berupa hasil analisa kelayakan investasi dari segi finansial dengan menggunakan metode NPV, IRR, PI dan sensitivitas. Dan juga saran yang diusulkan untuk peneliti selanjutnya. Beberapa lampiran disajikan sebagai data pendukung perhitungan analisa.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Umum

Proyek adalah suatu aktifitas yang berlangsung dalam waktu tertentu dengan hasil akhir tertentu untuk mencapai tujuan, sasaran dan harapan-harapan penting dengan menggunakan anggaran dana serta sumber daya yang tersedia, yang harus diselesaikan dalam jangka waktu tertentu. Ada juga menyebutkan, suatu aktivitas yang bertujuan untuk mewujudkan sebuah ide atau gagasan menjadi suatu kenyataan fisik. Bisa dikatakan bahwa proyek adalah proses untuk mewujudkan sesuatu dari yang tidak ada menjadi ada dengan biaya tertentu dan dalam batas waktu tertentu (*Dipohusodo, 1995*).

Secara lebih lanjut Soeharto (1997), menjelaskan bahwa proyek memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

1. Memiliki tujuan khusus, produk akhir atau hasil kerja akhir
2. Jumlah biaya, sasaran, jadwal serta kriteria mutu dalam proses mencapai tujuan
3. Bersifat sementara, dalam arti umurnya dibatasi oleh selesainya tugas. Titik awal dan akhir ditentukan dengan jelas.
4. Non rutin, tidak berulang-ulang. Jenis dan intensitas kegiatan berubah sepanjang proyek berlangsung.

2.2 Studi Kelayakan

Menurut Jumingan (2009) studi kelayakan bisnis atau yang disebut studi proyek adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (Biasanya merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Ada beberapa pihak yang berkepentingan dalam studi kelayakan proyek sehingga jika dirumuskan secara implisit tujuan yang ingin dicapai dari konsep studi kelayakan proyek ini sekurang – kurangnya ada tiga pihak yang berkepentingan, yaitu sebagai berikut :

1. Bagi pihak investor, studi kelayakan proyek ditujukan untuk melakukan penilaian dari kelayakan suatu proyek untuk menjadi masukan yang berguna karena sudah mengkaji berbagai aspek seperti aspek pasar, aspek teknik dan teknik, aspek organisasi, aspek manajemen, aspek lingkungan dan aspek finansial.
2. Bagi analisis studi kelayakan adalah suatu alat yang berguna yang dapat dipakai sebagai penunjang kelancaran kelancaran tugas – tugasnya dalam melakukan penilaian suatu usaha baru, pengembangan usaha baru, pengembangan usaha atau menilai kembali usaha yang sudah ada
3. Bagi masyarakat hasil studi kelayakan bisnis merupakan suatu peluang untuk meningkatkan kesejahteraan dan perekonomian rakyat, baik yang terlihat langsung maupun muncul karena adanya nilai tambah sebagai akibat dari adanya usaha atau proyek tersebut.
4. Bagi pemerintah dari sudut pandang mikro, hasil dari studi kelayakan ini bagi pemerintah terutama untuk tujuan pengembangan sumber daya manusia. Berupa penyerapan tenaga kerja.

2.3 Bangunan dan Properti

Bangunan gedung adalah wujud fisik pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 29/PRT/M/2006).

Pengertian Apartemen

1. Kamar atau beberapa (ruangan) yang di peruntukan sebagai tempat tinggal,terdapat didalam suatu bangunan yang

biasanya mempunyai kamar atau ruangan lain semacam itu (Poerwadarminta, 1991).

2. Suatu kompl
3. eks hunian dan bukan rumah tinggal yang berdiri sendiri (Joseph dechiera, Time Saver Standart for Building Types).
4. Sebuah ruangan atau beberapa susunan dalam beberapa jenis yang memiliki kesamaan dalam suatu bangunan yang digunakan sebagai rumah tinggal (Stein,1967).
5. Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian- bagian yang distrukturkan secara fungsiaonal dalam arah vertikal dan horisontaldan merupakan satuan-satuan yang dapat diniliki dan digunakan secara terpisah,yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama (Pasal UURS no.16 tahun 1985)

Berbeda dengan residen lainnya, berdasarkan konsep penjualan properti, apartemen terbagi atas 2 jenis:

1. Apartemen Strata-title (unit dijual lepas menjadi hak milik)
2. Apartemen Sewa/Service (unit dijual sebatas menjadi hak guna)

Di dalam investasi sebuah apartemen, terdapat beberapa pembiayaan yang dikeluarkan, antara lain harga tanah ketika dibeli , ongkos pematangan lahan , biaya konstruksi, biaya perawatan hunian fasilitas dan Manajemen.

Menurut (Kyle and Baird,1995) Terdapat beberapa faktor dalam mengembangkan sebuah apartemen, antara lain , lokasi, harga, fasilitas, fleksibilitas, segmen pasar, occupancy rate dan interior/ eksterior.

2.4 Nilai Tanah atau Lahan

Untuk mendapatkan nilai tanah atau lahan digunakan pendekatan perbandingan data pasar/ data penjualan diperoleh dari dari analisis terhadap pasar atas properti yg serupa dan kemudian membandingkan properti – properti tersebut dengan

properti yang akan dinilai. Metode ini memusatkan kepada perbedaan dan persamaan yang dapat mempengaruhi nilai properti tersebut. Perbedaan bisa berupa hak yang ada, motivasi, persyaratan pembiayaan, kondisi pasar, ukuran, lokasi, bentuk properti, ciri ekonomis, dan pendapatan apabila properti tersebut menghasilkan pendapatan (Prawoto, 2003)

Perhitungan nilai lahan dengan metode perbandingan data pasar dapat dituliskan sebagai berikut :

$$\text{Harga Jual Properti Pembanding} \pm \text{Penyesuaian} = \text{Indikasi Nilai Properti}$$

Dalam penelitian menggunakan metode ini, perlu suatu penyelesaian dari data pembanding yang digunakan untuk menilai. Penyesuaian ini dilakukan untuk menghasilkan penilaian yang lebih teliti seperti yang terdapat pada tabel 2.1 ada beberapa metode untuk melakukan penyesuaian (MAPPI, 2014)

Tabel 2.1 Jenis Metode untuk Penyelesaian

No	Metode	Penjelasan
1	Metode Jumlah Rupiah	Setiap dana pembanding disesuaikan dengan objek yang dinilai dengan menambahkan atau mengurangi jumlah rupiah terhadap setiap faktor yang dibandingkan
2	Metode Tambah Kurang	Menganalisa kelebihan dan kekurangan dengan membandingkan langsung semua faktor yang mempengaruhi nilai secara keseluruhan
3	Metode Prosentase	Menggunakan prosentase dalam memberi nilai positif atau negatif pada setiap faktor yang mempengaruhi nilai

2.5 Biaya Interior

Menurut Juwana (2005) menyatakan dalam pedoman teknik pembangunan gedung, biaya bangunan dibagi atas bobot presentase yang dapat dilihat pada tabel 2.2, disamping hal – hal tersebut terdapat bobot untuk biaya perlengkapan / peralatan bangunan yang umum digunakan yg dapat dilihat pada tabel 2.3.

Tabel 2.2 Biaya Elemen Bangunan

Elemen Bangunan	% Biaya Bangunan
Pondasi	5 - 10
Struktur	25 - 30
Lantai	5 - 10
Dinding	7 - 10
Plafon	6 - 8
Atap	8 - 10
Utilitas	5 - 8
Penyelesaian Akhir	10 - 15

Tabel 2.2 Biaya Perlengkapan / Peralatan Bangunan

Perlengkapan	% Biaya Total
Tata Udara	25 - 50
Lift/ Eskalator	20 - 30
Tata Suara	7 - 15
Telepon dengan PABX	7 - 15
Elektrik (Genset)	17 - 30
Kebakaran	17 - 30
Anti Rayap	2 - 6
STP	5 - 10
Interior / Furniture	30 - 40
Pondasi Dalam	10 - 15
Fasilitas Orang Cacat	5 - 12
Penangkal Petir	2 - 5
Basement (per m2)	150 *)
Peningkatan Mutu	15 - 30 **)

Catatan :

*) 150 % dari satuan biaya bangunan per m2

**) 15 - 30 % dari komponen biaya terkait

2.6 Definisi Investasi

Menurut Sunariah (2003) : "investasi adalah penanaman modal untuk satu atau lebih aktiva yang dimiliki dan biasanya berjangka waktu lama dengan harapan dengan harapan mendapat keuntungan di masa – masa yang akan datang".

Menurut Husnan (1996) menyatakan bahwa " proyek investasi merupakan suatu rencana untuk menginvestasikan sumber – sumber daya, baik proyek raksasa ataupun proyek kecil untuk memperoleh manfaat yang akan datang". Pada umumnya manfaat ini dalam bentuk nilai uang. Sedang modal, bisa saja berbentuk bukan uang, misalnya tanah, mesin, bangunan dan lain-lain. Namun baik sisi pengeluaran investasi ataupun manfaat yang diperoleh, semua harus dikonversikan dalam nilai uang.

Suatu rencana investasi perlu dianalisis secara seksama. Analisis rencana investasi pada dasarnya merupakan penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek (baik besar atau kecil) dapat dilaksanakan dengan berhasil, atau suatu metode peninjauan dari suatu gagasan usaha/bisnis tentang kemungkinan layak atau tidaknya gagasan usaha/bisnis tersebut dilaksanakan.

Suatu proyek investasi umumnya memerlukan dana yang besar dan akan mempengaruhi perusahaan dalam jangka panjang. Oleh karena itu dilakukan perencanaan investasi yang lebih teliti agar tidak terlanjur menanamkan investasi pada proyek yang tidak menguntungkan.

Berdasarkan(www.sinarharapan.co.id/ekonomi/eureka/2003/021/eur1.html) menyatakan bahwa alasan melakukan investasi adalah sebagai berikut :

- a. Produktivitas seseorang yang terus mengalami penurunan.
- b. Tidak menentunya lingkungan perekonomian sehingga memungkinkan suatu saat penghasilan jauh lebih kecil dari pengeluaran.
- c. Kebutuhan-kebutuhan yang cenderung mengalami peningkatan.

2.7 Aliran Kas

Penyusunan arus kas masa datang adalah tahap paling penting dan paling sulit dalam analisa sebuah proyek modal. Ciri kas sebuah proyek modal pada awalnya membutuhkan biaya investasi dan kemudian menghasilkan aliran kas bersih tahunan. Ada banyak variable terlibat di dalam merencanakan aliran kas, dan melibatkan partisipasi banyak individu mulai dari enjiner sampai akuntan beaya dan pemasaran.

Aliran kas adalah gambaran grafis dari seluruh informasi yang diperlukan untuk menganalisa rencana investasi, yaitu penerimaan dan pengeluaran selama periode tertentu.

Arus kas adalah penerimaan yang dihasilkan oleh operasi bisnis dalam periode tertentu. Diperoleh dengan menambah laba bersih dengan depresiasi serta bunga setelah pajak (Gitman di dalam Labombang, 2007).

2.8 Metode Penilaian Investasi

Beberapa rumus yang digunakan dalam menganalisa ekonomi proyek berdasarkan penggunaan bunga bank dan metode pengadaan yang berperiode (P), karena rumus itu biasanya mencirikan estimasi jumlah pemasukan dan pengeluaran dimasa akan datang (Pujawan, 1997) adalah :

$$a. \quad F = P (1 + I)^n \quad = \text{Future value}$$

$$b. \quad P = F \frac{1}{(1+i)^n} \quad = \text{Present value}$$

$$c. \quad A = F \frac{1}{(1+i)^n - 1} \quad = \text{Sinking found}$$

$$d. \quad A = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad = \text{Capital recovery}$$

$$e. \quad F = A \frac{(1+i)^n - 1}{i} \quad = F \text{ dari annual.}$$

$$f. \quad P = A \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} = P \text{ dari annual.}$$

Dimana :

P = nilai ekivalen saat ini yang terjadi satu periode sebelum

A yang pertama.

F = nilai ekivalen yang akan datang.

A = nilai ekivalen tahunan (annual).

i = tingkat suku bunga perperiode.

n = jumlah periode pembungaan.

Selain metode diatas untuk menganalisa kelayakan investasi dasar-dasar teori yang perlu dilakukan adalah :

2.8.1 Metode NPV (*Net Present Value*)

Menurut Pudjiman (2007) metode NPV adalah metode yang menghitung selisih antara nilai investasi dengan nilai penerimaan – penerimaan kas bersih (operasional maupun terminal cash flow) di masa yang akan datang. Untuk menghitung nilai sekarang tersebut perlu ditentukan terlebih dahulu tingkat bunga pada saat keputusan investasi masih terpisah dari keputusan pembelanjaan. Apabila nilai sekarang dengan penerimaan – penerimaan kas bersih suatu proyek di masa yang akan datang lebih besar dari pada nilai investasi maka proyek tersebut dikatakan menguntungkan sehingga diterima, sedangkan apabila lebih kecil (NPV negative) maka proyek tersebut di tolak karena tidak menguntungkan.

Dengan demikian, faktor nilai waktu dari uang (*time value of money*) dan selisih aliran kas masuk dan keluar telah diperhatikan, sehingga sangat membantu pengambilan keputusan untuk menentukan pilihan (Soeharto, 1997).

$$NPV = -kt + \frac{b_1 - c_1}{(1+i)} + \frac{b_2 - c_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{b_n - c_n}{(1+i)^n}$$

Dimana :

NPV = Nilai sekarang bersih

Kt = merupakan capital yang digunakan pada periode investasi

$b_1, b_2 \dots b_n$ = penerimaan pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-n

$c_1, c_2 \dots c_n$ = pengeluaran pada tahun ke-1 sampai dengan tahun ke-n

i = tingkat Discount Rate

Adapun kriteria diterima atau tidaknya suatu usulan investasi dengan menggunakan NPV adalah bahwa jika NPV positif, maka proyek/usulan investasi diterima, sedangkan apabila NPV negatif maka usulan investasi ditolak.

NPV > 0 maka proyek dikatakan layak.

NPV < 0 maka proyek dikatakan tidak layak.

2.8.2 Metode IRR (*Internal Rate of Return*)

Menurut Thuesen dan Fabrycky (2002) metode ini menghitung tingkat bunga yang menyamakan nilai investasi dengan nilai penerimaan – penerimaan kas bersih di masa – masa mendatang. Apabila tingkat bunga ini lebih besar dari MARR (Minimum Attractive Rate of Return), maka investasi tersebut dikatakan menguntungkan, jika tingkat bunga lebih kecil dari pada MARR maka investasi tersebut dikatakan rugi.

IRR merupakan tingkat bunga yang menggambarkan bahwa antara benefit (penerimaan) yang telah di present – valuekan dan cost (pengeluaran) yang telah di present value kan sama dengan nol (Pudjasamarto, 1998).

$$\sum_{t=0}^n \frac{(C)t}{(1+i)^t} - \sum_{t=0}^n \frac{(Co)t}{(1+i)^t} \quad (2.2)$$

Dimana:

I_t = Aliran kas masuk tahun ke- t

$(Co)_t$ = Aliran kas keluar tahun ke- t

I = Arus pengembalian (diskonto)

n = tahun

(Soeharto, 2003)

Apabila $IRR >$ tingkat pengembalian (i), maka usulan diterima.

Apabila $IRR <$ tingkat pengembalian (i), maka usulan ditolak.

2.8.3 Metode PI (*Profitability Indeks*)

Profitability indeks merupakan cara lain lagi untuk mengukur profitability rencana investasi proyek. Dalam metode ini profitabilitas dicari dengan cara membandingkan jumlah seluruh Present Value Net Cash Flow dan Salvage Value dengan nilai investasi proyek (Soeharto, 1997), secara sistematis Profitability indeks (PI) dapat dicari dengan menggunakan rumus

$$PI = \frac{\Sigma PV \text{ kas bersih}}{\Sigma PV \text{ investasi}}$$

Jika $PI > 1$, maka investasi diterima.

Jika $PI < 1$, maka investasi ditolak.

2.8.4 Analisa Sensitivitas

Karena nilai-nilai parameter dalam studi ekonomi teknik biasanya diestimasi besarnya, maka jelas nilai-nilai tersebut tidak akan bisa dilepaskan dari faktor kesalahan. Artinya, nilai-nilai parameter tersebut mungkin lebih besar atau lebih kecil dari hasil estimasi yang diperoleh, atau berubah pada saat-saat tertentu. Perubahan-perubahan yang terjadi pada nilai-nilai parameter tentunya akan mengakibatkan perubahan juga pada tingkat output atau hasil yang ditunjukkan oleh suatu alternatif investasi. Perubahan-perubahan tingkat output ini memungkinkan keputusan akan berubah dari suatu alternatif ke alternatif lainnya.

Apabila berubahnya faktor atau parameter tadi akan mengakibatkan berubahnya suatu keputusan, maka keputusan tersebut dikatakan sensitif terhadap perubahan nilai faktor atau parameter tersebut. Untuk mengetahui seberapa sensitif suatu keputusan terhadap perubahan faktor-faktor atau parameter-parameter yang mempengaruhinya, maka setiap pengambilan keputusan pada ekonomi teknik hendaknya disertai dengan analisa sensitivitas. Analisa ini akan memberikan gambaran sejauhmana suatu keputusan akan cukup kuat berhadapan dengan perubahan faktor-faktor atau parameter-parameter yang mempengaruhi. Analisa sensitivitas dilakukan dengan mengubah nilai dari suatu parameter pada suatu saat untuk selanjutnya dilihat bagaimana pengaruhnya terhadap akseptabilitas suatu investasi. Parameter-parameter yang biasanya berubah dan perubahannya bisa mempengaruhi keputusan dalam studi ekonomi teknik adalah ongkos investasi, aliran kas, nilai sisa, tingkat bunga, tingkat pajak, tingkat hunian, dan lain-lain. (Pujawan, 1997).

2.9 Penelitian Terdahulu

Kegunaan pembahasan penelitian terdahulu disini adalah untuk menjaga keorisinalitasan dan sebagai relevansi pada topik penelitian ini. Peneliti telah melakukan kajian pustaka terhadap beberapa tulisan yang sudah ada sebelumnya.

Berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Institut Teknologi Sepuluh November, penelitian tentang analisa teknis dan finansial pernah dilakukan yaitu oleh :

1. Reza (2010) yang berjudul “Analisa Teknik dan Finansial Proyek Gedung Mitra Surabaya Tahap Pertama” dalam penulisan tugas akhir ini penulis memakai metode Net Present Value (NPV) dan Internal Rate of Return (IRR) dan analisa sensitifitas.
2. Analisa Investasi Perumahan Green Semanggi Mangrove Surabaya (Pratiwi, 2013). Aspek yang ditinjau adalah aspek finansial dengan perhitungan analisa aliran kas yang mengacu

indikator Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Probabilit Index (PI).

3. Rachma Prima Aurora (2011) menganalisa aspek teknis dan finansial serta menghitung berapa batas kelayakan finansial terhadap perubahan tingkat akupansi dan harapan tingkat pengembalian pada proyek pembangunan Apartement Ciputra World Surabaya.
4. Analisa Investasi pada Proyek Pembangunan Apartemen Bale Hinggil Surabaya (Wahyudi, 2014). Aspek yng ditinjau adalah aspek finansial dengan perhitungan aliran kas yang mengacu pada Net Present Value dan Internal Rate of Return (IRR).
5. Analisa Investasi Resort Hotel di Kawasan Wisata antara Taman Nasional Bali Barat dan Bulak (Ardana, 2000). Aspek yang ditinjau adalah aspek finansial dengan perhitungan aliran kas yang mengacu pada Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), serta Payback Period.
6. Kelayakan proyek pembangunan Apartemen Trillium Office dan Residence (Fuadiyah, 2009), Jalan Pemuda Surabaya dari segi teknis dan finansial. Untuk mengetahui kelayakan dari segi teknis digunakan perbandingan terhadap standar pedoman persyaratan teknis bangunan gedung khususnya planologi bangunan, sedangkan analisa finansial menggunakan perhitungan analisa aliran kas yang mengacu indikator Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR).

BAB III METODOLOGI

3.1 Obyek Penelitian

Apartement Gunawangsa Merr terletak di jl. Kedung Baruk 96, Surabaya. Yang merupakan apartement moderen dan simple yang memiliki keunikan cukup jauh dari keramaian namun sangat dekat dengan fasilitas terbaik antara lain, dekat dengan beberapa kampus ternama antara lain lain kampus ITS, dekat pusat perbelanjaan, tempat wisata dan fasilitas – fasilitas yang menunjang lainnya. Apartemen Gunawangsa berdiri dengan 2 tower, masing – masing 24 lantai.

3.2 Survey pendahuluan

Survey pendahuluan menjadi langkah awal pengerjaan tugas akhir ini untuk mengetahui secara garis besar permasalahan yang ada di lapangan.

1. Mewawancarai developer tentang proyek apartement gunawangsa merr.
2. Meninjau daerah proyek Apartement Gunawangsa Merr

3.3 Studi Literatur

Melakukan studi literatur tentang studi kelayakan investasi untuk mengetahui langkah – langkah yang pernah dilakukan atau terkait dengan studi yang dilakukan agar mendapat bahan acuan yang tepat dalam penyusunan Tugas Akhir ini sesuai dengan tahapan – tahapan yang benar. Bahan acuan didapat dari berbagai buku dan sumber referensi yang lain yang mendukung.

3.4 Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penulisan ialah data primer dan data sekunder.

1. Data primer

Data primer diperoleh dari hasil survey di lapangan, seperti foto lokasi apartement Gunawangsa Merr dan wawancara langsung pihak pengelola untuk mengetahui konsep pengelolaan Apartement Gunawangsa Merr, misalnya penjelasan tentang fasilitas yang diperoleh konsumen sesuai harga yang ditetapkan

2. Data Sekunder

- a. Gambar – gambar proyek
- b. Anggaran biaya
 - Biaya pembangunan apartemen gunawangsa merr
 - Data tarif dasar listrik
 - Data tarif dasar air
 - Data pengelolaan proyek
 - Data gaji karyawan
 - Data biaya service charge

3.5 Variabel Penelitian

Variabel – variabel penelitian yang akan digunakan pada Proposal Tugas Akhir ini terdapat dalam table variabel penelitian.

Tabel 3.1 Variabel Penelitian

Variabel		Indikator	Metode/ Analisa	Data
Aspek	Biaya Investasi	Biaya Pengadaan Lahan	Penilaian/ Appraisal	Data – data pembanding yang di peroleh dari lapangan (nilai pasar)
		Biaya Konstruksi	Bersdasarkan harga satuan per m2	Proyek sejenis yang telah di kembangkan
		Biaya Desain	3% s/d 6% biaya konstruksi	3% s/d 6% biaya konstruksi
		Biaya Administrasi	5 % dari biaya konstruksi	5 % dari biaya konstruksi
		Biaya Lain - lain	15 % dari biaya konstruksi	15 % dari biaya konstruksi
	Tingkat pengembalian	Struktur Modal	I (MARR) = Safe Rate +/- resiko yang bisa diterima pengembang	Prosentase Modal Sendiri
		Safe Rate		Prosentase Modal lain
		Resiko pengembalian		Bunga Deposito Rata - rata
	Masa Investasi	Masa Investasi	Di tetapkan investor	Di tetapkan investor

Variabel		Indikator	Metode/ Analisa	Data
Aspek Finansial	Pendapatan Operasional	Penjualan Unit Kamar	Estimasi Pendekatan	Estimasi Harga Jual
		Penjualan Condotel	Estimasi Pendekatan	Estimasi Harga Jual
		Penjualan Kios	Estimasi Pendekatan	Estimasi Harga Jual
		Penjualan Office	Estimasi Pendekatan	Estimasi Harga Jual
		Pembagian pendapatan bersih penyewaan condotel (50% : 50%)	Estimasi Pendekatan	Estimasi Harga Sewa
	Pengeluaran Operasional	Biaya Energi	Proyeksi Data Historis	Estimasi Volume Penggunaan
		Biaya Operasional dan Maintenance	Estimasi dan Pendekatan	Tarif
	Kelakan Investasi	Net Present Value	Net Present Value	Hasil Analisa Siklus Sebelumnya
		Internal Rate of Return	Internal Rate of Return	
		Profitability Index	Profitability Index	

3.6 Analisa dan Perhitungan Data

Setelah data – data terkumpul adalah tahap perhitungan yang meliputi :

1. Analisa Konsep Pengembangan

Konsep pengembangan di peroleh dari asumsi sesuai dengan site plan apartement Gunawangsa Merr ini, dari konsep pengembangan ini dapat kita tentukan tahap investasi dan tahap penjualan apartement Gunawangsa Merr ini.

2. Analisa Biaya Investasi

Biaya investasi di perhitungkan dari :

- Biaya pengadaan lahan.
- Biaya perencanaan design .
- Biaya administrasi.
- Biaya konstruksi.
- Biaya lain – lain.

3. Analisa Masa investasi

Masa investasi ditetapkan oleh investor.

4. Analisa Pendapatan (Kas Masuk)

Pendapatan di dapat dari hasil perhitungan penjualan unit kamar Apartement Gunawangsa Merr, penjualan unit

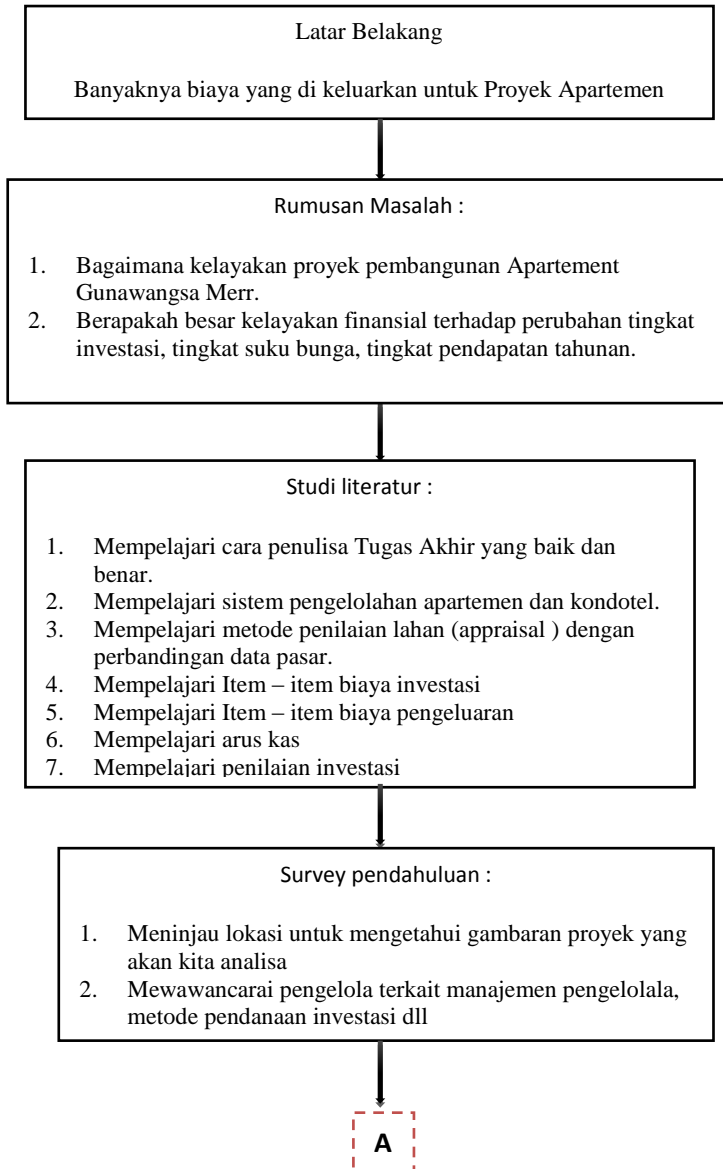
kondotel, Penjualan unit office adan penjualan kios dan pembagian pendapatan bersih pengelolaan condotel dengan pemilik kondotel (60% : 40%).

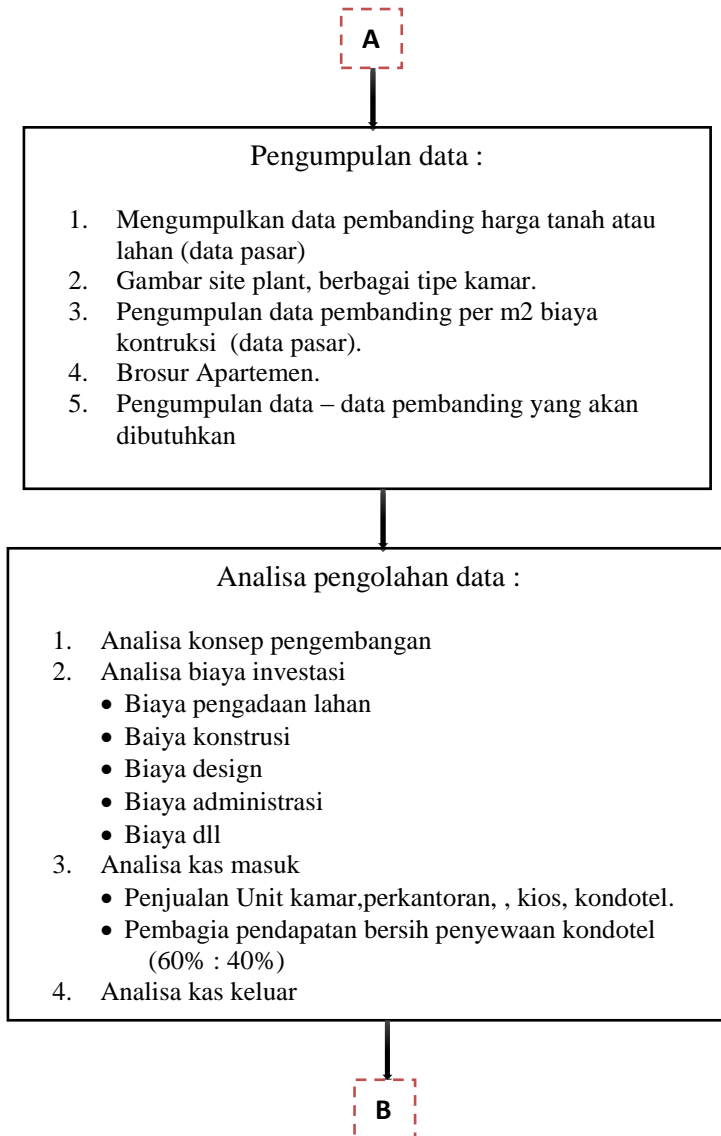
5. Analisa Pengeluaran Operasional (Kas Pengeluaran)
Pengeluaran di dapat dari hasil perhitungan biaya yang di keluarkan untuk biaya operasional dan maintenance.
6. Analisa Kelayakan Investasi
Dari analisa yang sudah dilakukan sebelumnya yaitu siklus bisnis, bisa didapatkan kelayakan investasi Apartement Gunawangsa Merr Surabaya dengan menghitung Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Profitability Indeks (PI) dan Analisa Sensitivitas.

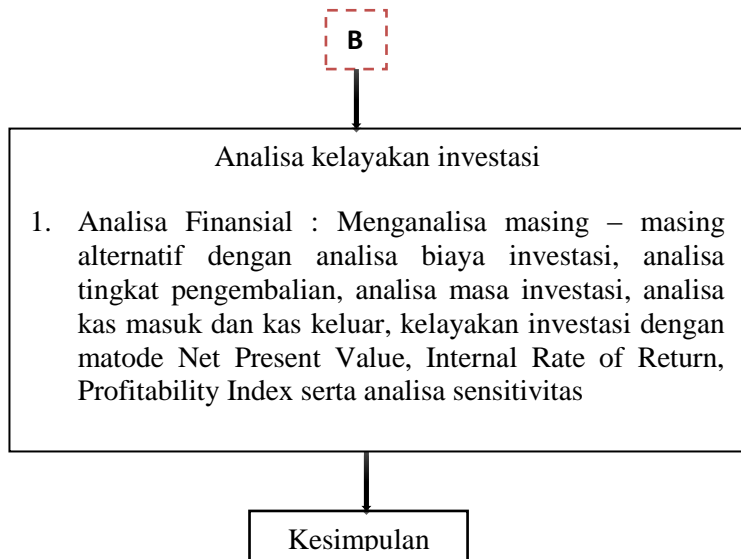
3.7 Bagan Alir Metodologi

Langkah – langkah pengerjaan tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Latar belakang : memaparkan hal yang melatar belakangi penulis untuk membahas Analisa Investasi Gunawangsa Merr.
2. Perumusan Masalah : Menjelaskan hal yang menjadi masalah dan pokok pembahasan sehingga perlu di kaji dalam proposal tugas akhir ini.
3. Study Literatur
4. Survey Pendahulu : Untuk mengetahui garis besar proyek yang akan kita tinjau.
5. Pengumpulan data primer dan sekunder
6. Analisa Finansial : Menganalisa masing – masing alternatif dengan analisa biaya investasi, analisa tingkat pengembalian, analisa masa investasi, analisa kas masuk dan kas keluar, kelayakan investasi dengan matode Net Present Value, Internal Rate of Return, Profitability Index serta analisa sensitifitas.







Gambar 3.1 Bagan alir

“Halaman ini sengaja dikosongkan “

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum



Gambar 4.1 Design Apartement Gunawangsa Merr

Apartemen Gunawangsa Merr Surabaya yang terletak pada Jl. Kedung Baruk 96 merupakan apartemen yang dibangun dengan konsep berbeda yang memadukan antara apartemen dengan kondotel. Apartemen Gunawangsa Merr Surabaya terdiri dari 2 tower. Pemilik apartemen ini adalah PT Gunawangsa Kreasindo yang menggunakan jasa kontraktor PT Surya Bangun Persada Indah untuk membangun apartemen ini, dibangun pada 7 Oktober 2013 dan harus selesai pada 9 Desember 2015.

Lahan pembangunan apartemen ini berada pada kawasan Nirwana yang merupakan kawasan pemukiman yang sedang berkembang, berdampingan dengan perumahan Nirwana, apartemen Bale Hinggil dan fasilitas – fasilitas umum lainnya.

Dengan kondisi tersebut diharapkan mampu menarik berbagai peminat. Dengan luas lahan 8433 m² dan luas dasar bangunan 4416.82 m² maka pembangunan proyek ini telah menyisakan 50 % lahannya untuk lahan terbuka yang di dalamnya adalah daerah hijau, sirkulasi dan sarana penunjang (bak sampah, pos jaga & box listrik).

Fasilitas – fasilitas yang dimiliki dari Apartemen Gunawangsa Merr ini antara lain adalah, parkir yang memadai, kolam renang yang berada di lantai podium 4 dengan nuansa asri, hotel berbintang dan fasilitas – fasilitas penunjang lainnya. Biaya listrik, air, telepon, service charge dibebankan setiap bulan.

4.2. Analisa Biaya Investasi

Biaya investasi adalah biaya yang dikeluarkan diawal proyek yaitu terdiri dari biaya pengadaan lahan, biaya perencanaan design, biaya administrasi, biaya kontruksi dan biaya lain – lain.

4.2.1. Biaya Pengadaan lahan

Biaya pengadaan lahan objek penelitian diperoleh dari membandingkan harga tanah masing – masing property pembanding yang belum ada bangunannya. Data – data yang dibandingkan adalah sebagai berikut.

Tabel 4.1 Perhitungan Tanah

Data	OBJEK	PEMBANDING 1	PEMBANDING 2	PEMBANDING 3
DATA				
Alamat	Jl. Kedung Baruk no. 96 Surabaya	Jl. Dr. H. Soekarno Surabaya	Jl. A yani 176 - 178 Surabaya	Jl. Gusti Ngurah Rai no. 44 Surabaya
Luas tanah	8,433.00	9,882.00	5,384.00	3,802.00
Lokasi	Jalan sekunder	Jalan sekunder	Jalan Primer	Jalan sekunder
View DII	Sungai	Sungai	Jalan raya	Ruko
Waktu transaksi	September-13	January-13	February-13	September-11
Harga Transaksi		Rp78,561,900,000.00	Rp43,072,000,000.00	Rp11,406,000,000.00
Harga Transaksi per m2		Rp 7,950,000.00	Rp 8,000,000.00	Rp 3,000,000.00
PENYESUAIN				
Luas tanah		-117%	157%	222%
Lokasi		0%	-30%	0%
View DII		-	30%	50%
Waktu transaksi		-	-	20%
Total penyesuaian		-117%	157%	292%

Nilai Indikasi		Rp 6,784,289.62	Rp 12,530,460.62	Rp 8,754,129.41
Total Penyesuaian			Rp 9,356,293.22	
			Rp 9,356,293.22	

1. Data Pembanding I

a. Lebar Jalan

Merupakan prosentase perbandingan luas lahan data pembanding I dengan luas lahan objek penelitian .

$$\text{Penyesuai} = (9,882/8,433) \times 100\% = -117\%$$

b. Lokasi Jalan

Merupakan Prosentase perbandingan lokasi jalan data pembanding I dengan lokasi jalan objek penelitian. Keduanya adalah jalan sekunder sehingga perbandingannya 0%.

c. View

Merupakan prosentase perbandingan antara view data pembanding I dengan view objek penelitian. Keduanya mempunyai kondisi yang sama yaitu view sungai dan perbandingannya 0%.

d. Waktu Transaksi

Merupakan prosentase perbandingan antara waktu transaksi data pembanding I dengan waktu transaksi objek penelitian. Keduanya dilakukan transaksi pada tahun 2013 dan mempunyai prosentase 0% .

2. Data Pembanding II

a. Lebar Jalan

Merupakan prosentase perbandingan luas lahan data pembanding II dengan luas lahan objek penelitian .

$$\text{Penyesuai} = (8,433/5,384) \times 100\% = 157\%$$

b. Lokasi Jalan

Merupakan Prosentase perbandingan lokasi jalan data pembanding II dengan lokasi jalan objek penelitian.

Pembanding II mempunyai lokasi jalan yang lebih baik dari objek peneliti dan mempunyai prosentasi -30%.

c. View

Merupakan prosentase perbandingan antara view data pembanding II dengan view objek penelitian. View pembanding ke II lebih buruk dari objek pembanding dan mempunyai prosentasi 30%.

d. Waktu Transaksi

Merupakan prosentase perbandingan antara waktu transaksi data pembanding II dengan waktu transaksi objek penelitian. Keduanya dilakukan transaksi pada tahun 2013 dan prosentasinya 0%.

3. Data Pembanding III

a. Lebar Jalan

Merupakan prosentase perbandingan luas lahan data pembanding III dengan luas lahan objek penelitian .
 $\text{Penyesuaian} = (8,433/3,802) \times 100\% = 222\%$

b. Lokasi Jalan

Merupakan Prosentase perbandingan lokasi jalan data pembanding III dengan lokasi jalan objek penelitian. Keduanya adalah jalan sekunder sehingga perbandingannya 0%.

c. View

Merupakan prosentase perbandingan antara view data pembanding III dengan view objek penelitian. View pembanding ke III lebih buruk dari objek pembanding dan mempunyai prosentasi 50%.

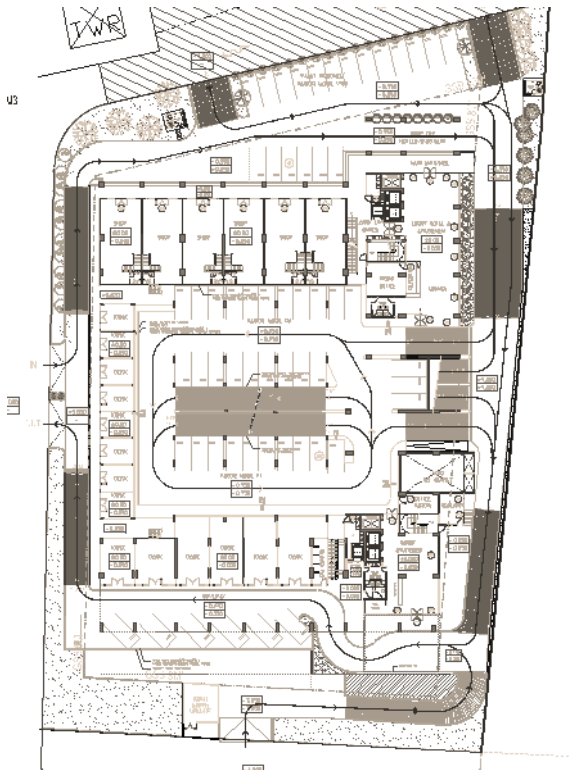
d. Waktu Transaksi

Merupakan prosentase perbandingan antara waktu transaksi data pembanding II dengan waktu transaksi objek penelitian. Pembanding ke III dilakukan transaksi lebih dulu, mempunyai selisih 2 tahun dari objek penelitian dan mempunyai prosentase 20 %.

4.2.2. Biaya Kontruksi

Untuk menentukan biaya kontruksi dilakukan survey ke beberapa kontraktor besar di Indonesia, harga struktur atas berkisar Rp 1,500,000.00 per m². Untuk perhidungan biaya konstruksi pada penulisan tugas akhir ini dibedakan sesuai fungsi bangunan tersebut dan dibedakan menjadi 3 bagian yaitu pertama kios, perkantoran dan area parkir yang kedua apartemen dan yang ketiga adalah kondotel.

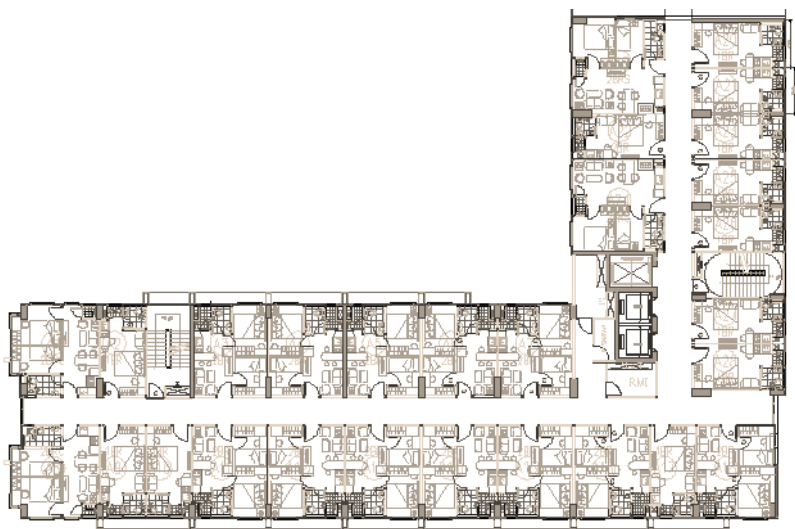
Berikut adalah perhitungan lantai basemen sampai dengan lantai 4. Pada lantai ini berfungsi sebagai parkir, kios, dan perkantoran. Secara garis besar denah dapat dilihat pada Gambar 4.1.



Gambar 4.1 Denah Apartemen Lantai Satu
Tabel 4.2 Harga Satuan Struktur Atas Podium

Tinggi Bangunan	Faktor Perkalian Tinggi Lantai	Harga / m2	Luas	Total
Basement		1,500,000.00	4,416.82	6,625,230,000.00
Lantai 1	1.090	1,635,000.000	3,290.51	5,379,983,850.00
Lantai 2	1.120	1,680,000.000	3,514.16	5,903,788,800.00
Lantai 3	1.135	1,702,500.000	3,531.70	6,012,719,250.00
Lantai 4	1.162	1,743,000.000	1,372.61	2,392,459,230.00
Total I				26,314,181,130.00

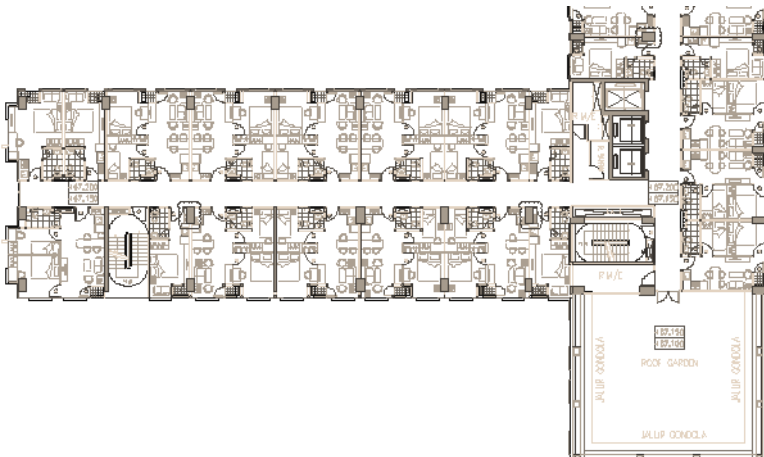
Berikut ini adalah perhitungan lantai 4 sampai dengan lantai atap tower A dan lantai 8 sampai dengan atap tower B yang berfungsi sebagai unit apartemen. Secara garis besar denah apartemen tower A dan tower B dapat dilihat pada Gambar 4.2.



Gambar 4.2 Denah Apartemen Tower A (Unit Apartemen)

Tabel 4.3 Harga Satuan Struktur Atas Tower A

Tinggi Bangunan	Faktor Perkalian Tinggi Lantai	Harga / m2	Luas	Total
Lantai 4	1.162	1,743,000.000	964.42	1,680,984,060.00
Lantai 5	1.197	1,795,500.000	964.42	1,731,616,110.00
Lantai 6	1.236	1,854,000.000	964.42	1,788,034,680.00
Lantai 7	1.265	1,897,500.000	964.42	1,829,986,950.00
Lantai 8	1.294	1,941,000.000	964.42	1,871,939,220.00
Lantai 9	1.323	1,984,500.000	964.42	1,913,891,490.00
Lantai 10	1.352	2,028,000.000	964.42	1,955,843,760.00
Lantai 11	1.381	2,071,500.000	964.42	1,997,796,030.00
Lantai 12	1.41	2,115,000.000	964.42	2,039,748,300.00
Lantai 13	1.439	2,158,500.000	964.42	2,081,700,570.00
Lantai 14	1.468	2,202,000.000	964.42	2,123,652,840.00
Lantai 15	1.497	2,245,500.000	964.42	2,165,605,110.00
Lantai 16	1.526	2,289,000.000	964.42	2,207,557,380.00
Lantai 17	1.555	2,332,500.000	964.42	2,249,509,650.00
Lantai 18	1.584	2,376,000.000	964.42	2,291,461,920.00
Lantai 19	1.613	2,419,500.000	964.42	2,333,414,190.00
Lantai 20	1.642	2,463,000.000	964.42	2,375,366,460.00
Lantai 21	1.671	2,506,500.000	964.42	2,417,318,730.00
Lantai 22	1.700	2,550,000.000	956.91	2,440,120,500.00
Lantai 23	1.729	2,593,500.000	747.27	1,938,044,745.00
Atap	1.758	2,637,000.000	751.95	1,982,892,150.00
Total II				41,433,592,695.00



Gambar 4.3 Denah Apartemen Tower B (Unit Apartemen)

Tabel 4.4 Harga Satuan Struktur Atas Tower B

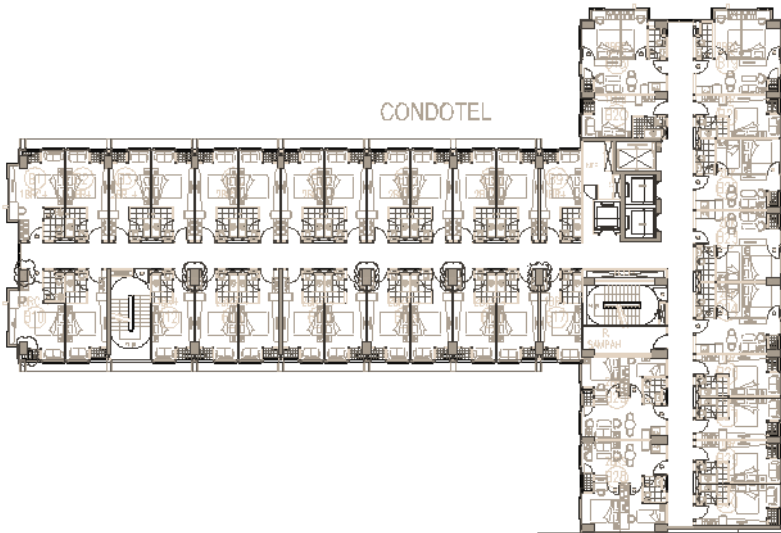
Tinggi Bangunan	Faktor Perkalian Tinggi Lantai	Harga / m2	Luas	Total
Lantai 8	1.294	1,941,000.000	1,090.17	2,116,019,970.00
Lantai 9	1.323	1,984,500.000	1,090.17	2,163,442,365.00
Lantai 10	1.352	2,028,000.000	1,090.17	2,210,864,760.00
Lantai 11	1.381	2,071,500.000	1,090.17	2,258,287,155.00
Lantai 12	1.41	2,115,000.000	1,090.17	2,305,709,550.00
Lantai 13	1.439	2,158,500.000	1,090.17	2,353,131,945.00
Lantai 14	1.468	2,202,000.000	1,090.17	2,400,554,340.00
Lantai 15	1.497	2,245,500.000	1,090.17	2,447,976,735.00
Lantai 16	1.526	2,289,000.000	1,090.17	2,495,399,130.00
Lantai 17	1.555	2,332,500.000	1,090.17	2,542,821,525.00
Lantai 18	1.584	2,376,000.000	1,090.17	2,590,243,920.00
Lantai 19	1.613	2,419,500.000	1,090.17	2,637,666,315.00
Lantai 20	1.642	2,463,000.000	1,090.17	2,685,088,710.00
Lantai 21	1.671	2,506,500.000	1,090.17	2,732,511,105.00
Lantai 22	1.700	2,550,000.000	1,077.94	2,748,747,000.00
Lantai 23	1.729	2,593,500.000	918.76	2,382,804,060.00
Lantai 24	1.758	2,637,000.000	960.17	2,531,968,290.00
Atap	1.787	2,680,500.000	918.72	2,462,628,960.00
Total III				39,071,268,585.00

Contoh perhitungan : Pada lantai 8 tower B

$$\begin{aligned}
 \text{Harga satuan Struktur} &= \text{Faktor pengali} \times \text{Harga/m}^2 \times \text{Luas lantai} \\
 &= 1.294 \times \text{Rp } 1,500,000.00 \times 1,090.17 \\
 &= \text{Rp } 2,116,019,970.00
 \end{aligned}$$

Jadi biaya yang harus dikeluarkan untuk struktur lantai 8 tower B adalah Rp 2,116,019,970.00.

Berikut ini adalah perhitungan lantai 4 sampai dengan lantai 7 tower B yang berfungsi sebagai unit kondotel. Secara garis besar denah lantai 4 sampai dengan lantai 7 dapat dilihat pada Gambar 4.4.



Gambar 4.4 Denah Apartemen Tower B (Unit Kondotel)

Tabel 4.5 Harga Satuan Struktur Atas Tower B (Kondotel)

Tinggi Bangunan	Faktor Perkalian Tinggi Lantai	Harga / m ²	Luas	Total
Lantai 4	1.162	1,743,000.000	1,090.17	1,900,166,310.00
Lantai 5	1.197	1,795,500.000	1,090.17	1,957,400,235.00
Lantai 6	1.236	1,854,000.000	1,090.17	2,021,175,180.00
Lantai 7	1.265	1,897,500.000	1,090.17	2,068,597,575.00
Total III				7,947,339,300.00

Dari perhitungan diatas diperoleh rekapitulasi tiga bagian yang pertama total perhitungan biaya untuk struktur parkir, kios dan perkantoran, yang kedua total biaya truktur untuk unit apartemen, yang ketiga total biaya struktur unit kondotel, seperti pada Tabel 4.6.

Tabel 4.6 Rekap Harga Satuan Struktur Atas

Lantai	Total Biaya
Lantai basement s/d podium 4 (parkir, kios dan perkantoran)	26,314,181,130.00
Lantai 4 s/d lantai atap tower A & lantai 8 s/d lantai atap tower B (Unit Apartemen)	80,504,861,280.00
Lantai 4 s/d lantai 7 tower B (unit kondotel)	7,947,339,300.00
Grand Total	114,766,381,710.00

Contoh perhitungan :

Lantai 1

$$\begin{aligned}
 &= \text{Harga satuan bangunan} \times \text{luas bangunan lantai 1} \\
 &= \text{Rp } 1,500,000.00 \times 4,416.82 \\
 &= \text{Rp } 6,625,230,000.00
 \end{aligned}$$

Untuk bangunan bertingkat dikalikan dengan faktor pengali sebagaimana perhitungan di atas. Total biaya struktur atas apartemen Gunawangsa Merr Surabaya adalah Rp 114,766,381,710.00.

Untuk biaya elemen – elemen bangunan lainnya dalam perhitungan ini dibedakan menjadi tiga berdasarkan fungsi bangunan tersebut

Tabel 4.7 Biaya Bangunan Kios dan Office

Elemen Bangunan	Kios	Total
Pondasi Dalam	10%	7,518,337,465.71
Struktur Atas	35%	26,314,181,130.00
Lif	2%	1,503,667,493.14
Tata Udara	12%	9,022,004,958.86
Pemipaan/Sanitair	3%	2,255,501,239.71
Pencegahan Kebakaran	3%	2,255,501,239.71
Elektrikal	11%	8,270,171,212.29
Eksterior/Lansekap	10%	7,518,337,465.71
Finishing	14%	10,525,672,452.00
Total		75,183,374,657.14

Contoh :

perhitungan biaya pondasi

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{prosentase biaya pondasi}}{\text{prosentase biaya struktur atas}} \times \text{Biaya struktur atas} \\
 &= \frac{10\%}{35\%} \times \text{Rp } 26,314,181,130
 \end{aligned}$$

$$=7,518,337,465$$

Dan biaya total kontruksi adalah Rp 75,183,374,657, untuk biaya permeter persegi.

Perhitungan biaya permeter persegi kontruksi kios dan office

$$= \frac{\text{Total biaya kontruksi kios dan pondasi}}{\text{Luas total kios dan pondasi}}$$

$$= \frac{\text{Rp } 75,183,374,657}{16,125.80}$$

$$= \text{Rp } 4,662,303.55$$

Tabel 4.8 Biaya Bangunan Apartemen

Elemen Bangunan	Apartemen	Total
Pondasi Dalam	6%	13,800,833,362.29
Struktur Atas	35%	80,504,861,280.00
Lif	3%	6,900,416,681.14
Tata Udara	5%	11,500,694,468.57
Pemipaan/Sanitair	7%	16,100,972,256.00
Pencegahan Kebakaran	2%	4,600,277,787.43
Elektrikal	7%	16,100,972,256.00
Eksterior/Lansekap	18%	41,402,500,086.86
Finishing	15%	34,502,083,405.71
Perlengkapan Dapur/Binatu	2%	4,600,277,787.43
Total		230,013,889,371.43

Contoh :

perhitungan biaya pondasi

$$= \frac{\text{prosentase biaya pondasi}}{\text{prosentase biaya struktur atas}} \times \text{Biaya struktur atas}$$

$$= \frac{6\%}{35\%} \times \text{Rp } 80,504,861,280$$

$$= \text{Rp } 13,800,833,362.29$$

Dan biaya total kontruksi adalah Rp 230,013,889,371.43 untuk biaya permeter persegi.

Perhitungan biaya permeter persegi kontruksi apartemen

$$= \frac{\text{Total biaya kontruksi apartemen}}{\text{Luas total apartemen}}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{Luas total apartemen} \\
 &= \text{Rp } 230,013,889,371.43 \\
 & \quad 38,953.66 \\
 &= \text{Rp } 5,904,808.16
 \end{aligned}$$

Jadi biaya permeter persegi untuk konstruksi apartemen tower A dan Tower B adalah Rp 5,904,808.16.

Tabel 4.9 Biaya Bangunan Kondotel

Elemen Bangunan	Apartemen	Total
Pondasi Dalam	6%	1,589,467,860.00
Struktur Atas	30%	7,947,339,300.00
Lif	3%	794,733,930.00
Tata Udara	7%	1,854,379,170.00
Pemipaan/Sanitary	7%	1,854,379,170.00
Pencegahan Kebakaran	2%	529,822,620.00
Elektrikal	8%	2,119,290,480.00
Eksterior/Lansekap	14%	3,708,758,340.00
Finishing	18%	4,768,403,580.00
Perlengkapan Dapur/Binatu	5%	1,324,556,550.00
Total (a)		26,491,131,000.00
Interior/ Furniture untuk Hotel	30% x (a)	7,947,339,300.00
Grand Total		34,438,470,300.00

Contoh :

perhitungan biaya pondasi

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{prosentase biaya pondasi}}{\text{prosentase biaya struktur atas}} \times \text{Biaya struktur atas} \\
 &= \frac{6\%}{30\%} \times \text{Rp } 7,947,339,300.00 \\
 &= \text{Rp } 1,589,467,860.00
 \end{aligned}$$

Dan biaya total konstruksi adalah Rp 34,438,470,300.00 untuk biaya permeter persegi.

Perhitungan biaya permeter persegi konstruksi kondotel

$$= \text{Total biaya konstruksi kondotel}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{Luas total kondotel} \\
 &= \frac{\text{Rp } 34,438,470,300.00}{4,360.68} \\
 &= \text{Rp } 7,897,500.00
 \end{aligned}$$

Jadi biaya per meter persegi untuk konstruksi kondotel adalah Rp 7,897,500.00

4.2.3 Jasa Profesi

Biaya jasa profesi adalah biaya yang dikeluarkan untuk biaya perencanaan awal suatu proyek (design) dihitung 3% dari total biaya konstruksi.

$$\begin{aligned}
 &= 3 \% \times \text{Rp } 339,635,734,329 \\
 &= \text{Rp } 10,189,072,030
 \end{aligned}$$

4.2.4 Biaya Administrasi

Untuk biaya administrasi sebesar 5% dari biaya konstruksi yaitu :

$$\begin{aligned}
 &= 5 \% \times \text{Rp } 339,635,734,329 \\
 &= \text{Rp } 16,981,786,716
 \end{aligned}$$

4.2.5 Biaya Lain – lain

Untuk biaya lain – lain sebesar 15% dari biaya konstruksi, perhitungan biaya lain – lain adalah sebagai berikut.

$$\begin{aligned}
 &= 15 \% \times \text{Rp } 339,635,734,329 \\
 &= \text{Rp } 50,945,360,149
 \end{aligned}$$

Tabel 4.10 Rekap Biaya Investasi

Uraian	Harga	Volume	Total
a. biaya konstruksi	total biaya		Rp 339,635,734,329
b. biaya tanah		78901620688	Rp 78,901,620,688
c. Jasa profesi (3%)	3% x (a)		Rp 10,189,072,030
d. Biaya administrasi (5%)	5 % x (a)		Rp 16,981,786,716
e. Biaya lain-lain (15%)	15 % x (a)		Rp 50,945,360,149
Biaya Investasi		Rp 496,653,573,912	

4.3. Analisa Penetapan MARR

Minimum Attractive Rate of Return (MARR) diperlukan dalam perhitungan cash flow, penetapan MARR berdasarkan tingkat pengembalian modal yang didapat dari rata – rata suku bunga deposito beberapa bank Indonesia (safe rate) \pm resiko yang dapat dilihat pada Tabel 4.11, selain itu MARR ditetapkan dari prosentasi suku bunga pinjaman yang didapat dari rata – rata suku bunga pinjaman bank Indonesia yang dapat dilihat pada Tabel 4.12.

Tabel 4.11 Suku Bunga Deposito

Bank	Suku Bunga Deposito
	(%)
BRI	7.00
MANDIRI	7.38
BCA	7.00
BNI	8.58
CIMB NIAGA	7.50
Rata-rata bunga deposito	7.49

Tingkat pengembalian modal sendiri

$$= \text{safe rate} \pm \text{resiko}$$

$$= 7,49\% + 7,49\%$$

$$= 14,98\%$$

Jadi tingkat pengembalian modal sendiri sebesar 14,98%

Tabel 4.11 Suku Bunga Deposito

Bank	Suku Bunga Pinjaman
	(%)
BRI	10.25
MANDIRI	11.00
BCA	10.50
BNI	11.10
CIMB NIAGA	11.75
Rata-rata bunga pinjaman	10.92

Rata – rata suku bunga yang digunakan dalam penulisan tugas akhir ini adalah 10,92%

$$\begin{aligned}\text{MARR investasi} &= (\text{MARR}_{\text{Loan}} \times \% \text{Loan}) + (\text{MARR}_{\text{Equity}} \times \% \text{Equity}) \\ &= (10,92 \times 65\%) + (14,98 \times 35\%) \\ &= 12.34\%\end{aligned}$$

Dalam penulisan tugas akhir ini direncanakan pemakaian modal sendiri sebesar 35% dan peminjaman bank sebanyak 65% dengan masa investasi 10 tahun. Berikut perhitungan biaya investasi modal sendiri dan modal pinjaman.

Modal sendiri.

$$\begin{aligned}&= 35\% \times \text{biaya investasi} \\ &= 35\% \times \text{Rp } 496,653,573,912.24 \\ &= \text{Rp } 173,828,750,869.28\end{aligned}$$

Modal pinjaman.

$$\begin{aligned}&= 65\% \times \text{biaya investasi} \\ &= 65\% \times \text{Rp } 496,653,573,912.24 \\ &= \text{Rp } 322,824,823,042.95\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Cicilan pertahun} &= P \left[\frac{A}{P}, 10,92\%, 10 \right] \\ &= P \left[\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \right] \\ &= \text{Rp } 54,632,364,144.42\end{aligned}$$

4.4. Analisa Pendapatan

Pendapatan apartemen Gunawangsa Merr diperoleh dari penjualan unit apartemen Gunawangsa, penjualan kios, penjualan office, penjualan kondotel, pembagian hasil sewa kondotel dengan pihak pengelola dan pemilik kondotel, pendapatan sewa parkir, dan *servis charge*.

4.4.1. Pendapatan dari Penjualan Unit Apartemen, Kios, Office, dan Kondotel

Apartemen Gunawangsa Merr Surabaya tidak hanya menjual Unit Apartement tetapi juga menjual kios, office dan kondotel, yang memiliki tipe yang berbeda – beda, berikut adalah tabel tipe beserta jumlah unitnya (Tabel 4.12 dan Tabel 4.13, Tabel 4.14).

Tabel 4.12 Unit Kios dan Perkantoran

No	Area	Type	jumlah	Total
1	Lantai 1	Shop 78	6	6
		Kios 20	8	8
		Kios 36	1	1
		Kios 41	1	1
		Kios 52.5	3	3
		Kios 55	1	1
2	Lantai 2	Shop 78	6	6
		office 31.05	2	2
		office 36	2	2
		office 30	9	9
		office 24	2	2
		office 31.05	1	1
		office 39	1	1
3	Lantai 3	office 30	2	2
		office 36	2	2
		office 30	9	9
		office 24	2	2
		office 31.05	1	1
		office 39	1	1

Tabel 4.13 Unit Kondotel

No	Area	Type	jumlah	Total
Tower B (Kondotel)				
1	Lantai 4	1BR (Kondotel)	33	33
		1BRC (Kondotel)	2	2
		2BR (Kondotel)	5	5
		2BRC (Kondotel)		
2	Lantai 5-7	1BR (Kondotel)	33	99
		1BRC (Kondotel)	2	6
		2BR (Kondotel)	5	15

Tabel 4.14 Unit Apartemen

No	Area	Type	jumlah	Total
Tower A				
1	Lantai 4	1BR (Tower A)	3	3
		2BR (Tower A)	6	6
		2BRC (Tower A)	2	2
2	Lantai 5-7	1BR (Tower A)	12	36
		2BR (Tower A)	12	36
		2BRC (Tower A)	2	6
		2BRS (Tower A)	2	6
3	Lantai 8-21	1BR (Tower A)	12	168
		2BR (Tower A)	12	168
		2BRC (Tower A)	2	28
		2BRS (Tower A)	2	28
4	Lantai 22-24	1BR (Tower A)	6	18
		2BR (Tower A)	12	36
		2BRC (Tower A)	2	6
Tower B				
1	Lantai 8-21	1BR (Tower B)	12	168
		2BR (Tower B)	12	168
		2BRC (Tower B)	2	28
		2BRS (Tower B)	2	28
2	Lantai 22-24	1BR (Tower B)	6	18
		2BR (Tower B)	12	36
		2BRC (Tower B)	2	6

Dari tipe yang berbeda tersebut sehingga harga unit apartemen pun berbeda – beda menurut tipenya, dalam penulisan tugas akhir ini menjual unit dengan sistem angsur ke pihak development yaitu pihak Gunawangsa, berikut adalah analisisnya.

Tabel 4.15 Harga Unit dan Angsurannya

NO	TIPE	HARGA	UTJ	ANGSURAN 1-36
	Unit Kios			
1	Shop 78	Rp 979,836,000	5,000,000	Rp 27,078,777.78
2	Kios 20	Rp 251,240,000	5,000,000	Rp 6,840,000.00
3	Kios 36	Rp 452,232,000	5,000,000	Rp 12,423,111.11
4	Kios 41	Rp 515,042,000	5,000,000	Rp 14,167,833.33
5	Kios 52.5	Rp 659,505,000	5,000,000	Rp 18,180,694.44
6	Kios 55	Rp 690,910,000	5,000,000	Rp 19,053,055.56
	Unit Office			
1	office 31.05	Rp 389,950,000	5,000,000	Rp 10,693,055.56
2	office 36	Rp 791,367,500	5,000,000	Rp 21,843,541.67
3	office 30	Rp 376,860,000	5,000,000	Rp 10,329,444.44
4	office 24	Rp 301,510,000	5,000,000	Rp 8,236,388.89
5	office 39	Rp 489,830,000	5,000,000	Rp 13,467,500.00
	Unit Kondotel			
1	1BR (Kondotel)	Rp 660,000,000	5,000,000	Rp 18,194,444.44
2	1BRC (Kondotel)	Rp 682,000,000	5,000,000	Rp 18,805,555.56
3	2BR (Kondotel)	Rp 968,000,000	5,000,000	Rp 26,750,000.00
	Unit Apartement TOWER A			
1	1BR (Tower A)	Rp 229,900,000	5,000,000	Rp 6,247,222.22
2	1BRC (Tower A)	Rp 236,500,000	5,000,000	Rp 6,430,555.56
3	2BR (Tower A)	Rp 335,500,000	5,000,000	Rp 9,180,555.56
4	2BRC (Tower A)	Rp 396,000,000	5,000,000	Rp 10,861,111.11
5	2BRS (Tower A)	Rp 418,000,000	5,000,000	Rp 11,472,222.22
	Unit Apartement TOWER B			
1	1BR (Tower B)	Rp 242,000,000	5,000,000	Rp 6,583,333.33
2	2BR (Tower B)	Rp 346,500,000	5,000,000	Rp 9,486,111.11
3	2BRC (Tower B)	Rp 407,000,000	5,000,000	Rp 11,166,666.67
4	2BRS (Tower B)	Rp 429,000,000	5,000,000	Rp 11,777,777.78

Berikut adalah pendapatan per tahun penjualan unit kios, office, kondotel dan apartemen pada Tabel 4.15.

Tabel 4.16 Penjualan Unit Tahun Pertama

No	Item	unit Terjual	Pendapatan
1	Kios & office	42	Rp 21,959,861,000
2	Kondotel	126	Rp 88,198,000,000
3	Apartemen Tower A	411	Rp 125,414,300,000
4	Apartemen Tower B	353	Rp 109,807,500,000
Total		932	Rp 345,379,661,000

Untuk Perhitungan Detail dapat dilihat pada tabel lampiran
4.1 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Pertama.

Tabel 4.17 Penjualan Unit Tahun Kedua

No	Item	unit Terjual	Pendapatan
1	Kios & office	12	Rp 6,532,641,500
2	Kondotel	29	Rp 20,108,000,000
3	Apartemen Tower A	112	Rp 32,770,100,000
4	Apartemen Tower B	76	Rp 24,178,000,000
Total		229	Rp 83,588,741,500

Untuk Perhitungan Detail dapat dilihat pada tabel lampiran
4.2 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Kedua.

Tabel 4.18 Penjualan Unit Tahun Ketiga

No	Item	unit Terjual	Pendapatan
1	Kios & office	6	Rp 3,360,318,500
2	Kondotel	5	Rp 3,630,000,000
3	Apartemen Tower A	21	Rp 6,920,100,000
4	Apartemen Tower B	76	Rp 24,178,000,000
Total		108	Rp 38,088,418,500

Untuk Perhitungan Detail dapat dilihat pada tabel lampiran
4.3 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Ketiga.

Perhitungan Pendapatan penjualan pada tahun pertama adalah sebagai berikut.

Pendapatan pertahun = Jumlah total unit x tingkat penjualan
pertahun x harga unit

Contoh : Penjualan tipe 2BR (kondotel) tahun pertama
 $= 8 \text{ unit} \times 80\% \times \text{Rp } 1,540,000,000$
 $= \text{Rp } 24,640,000,000$

4.4.2. Pendatan Pembagian Laba Penyewaan Kondotel

Dalam penulisan tugas akhir ini pembagian pendapatan 30% (sudah termasuk service charge) dari penyewaan kondotel. Kenaikan harga sewa kondotel adalah 5% setiap 5 tahun sekali. Pendapatan lama dari tarif permalam yaitu sebagai berikut.

Tabel 4.19 Tarif kondotel Permalam

Tipe	Tarif / malam	Pendapatan per malam 40%
1BR (Kondotel)	475,000.00	190,000.00
1BRC (Kondotel)	575,000.00	230,000.00
2BR (Kondotel)	700,000.00	280,000.00

Perhitungan pembagian pendapatan 40% dari pihak pengelola dan pihak pemilik kondotel yaitu.

Contoh : perhitungan pendapatan unit kondotel tipe 1BR
 $= \text{tariff unit kondotel} \times 30\%$
 $= \text{Rp } 475,000 \times 30\%$
 $= \text{Rp } 142,500 / \text{hari}$

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Setelah dilakukan analisa kelayakan investasi apartemen Gunawangsa Merr Surabaya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Menggunakan minimum attractive Rate Of Return (MARR) sebesar 12,34% dan masa investasi 10 tahun. Net Present Value diperoleh hasil Rp5,758,776,077, Profitability Index (PI) diperoleh hasil $0.33 < 1$, dan metode Internal Rate of Return (IRR) diperoleh hasil sebesar $19,55\% > \text{MARR}$. Dariketiga metode diatas dapat disimpulkan proyek apartement Gunawangsa Merr Surabaya ini bisa layak.
2. Dari hasil analisa sensitivitas proyek apartemen Gunawangsa layak apabila $\text{MARR} \leq 7,12\%$, Harga penjualan unit apartemen, kondotel, dan sewa kondote lturun sebesar $\leq 1.44\%$, tariff listrik naik sebesar $\leq 14.57\%$ dan biaya investasi awal naik $\leq 1.62\%$.

5.2 Saran

Saran yang dapat diambil dari Tugas Akhir ini berkaitan dengan pembahasan analisa investasi pada proyek Apartemen Gunawangsa Merr Surabaya adalah untuk penelitian selanjutnya dapat dilakukan analisis sensitivitas pada beberapa variable lain yang mempengaruhi arus kas investasi.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR PUSTAKA

Dipohusodo, I. (1995). *Manajemen Proyek & Konstruksi*, Jilid ke-2. Erlangga. Jakarta

Firdaus, B. (2008). *Penelitian Pendekatan Pasar*. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan PUSDIKLAT keuangan Umum.

Husnan, S. dan Muhammad, S., (2008). *Studi Kelayakan Proyek*, Edisi ke-4. UPP STIM YKPN.

Jumingan. (2009). *Study Kelayakan Bisnis Teori dan Pembuatan Proposal*. Bumi Raksa. Jakarta

Kyle, R.C. and Baird, F.M., (1995). *Property Management*, Edisi ke-5. Real Estate Education Company. Amerika Serikat.

Labombang, M. (2007), *Analisa Investasi Proyek Perumahan Taman Sidorejo Kabupaten Sidoarjo*, Vol. 5, No. 1, SMARTek.

Pratiwi, A. (2013). *Analisa Investasi Perumahan Green Semanggi Mangrove Surabaya*. Tugas Akhir, ITS. Tidak diterbitkan untuk umum. Surabaya.

Pujawan, I., N. (1997). *Ekonomi Teknik*, Edisi ke-2. Guna Widya. Surabaya.

Soeharto, I. (1997). *Manajemen Proyek: Dari Konsep Sampai Operasional*. Erlangga. Jakarta.

Sulianto. (2010). *Study Kelayakan Bisnis*. Andi. Yogyakarta.

Sunariah. (2003). *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*,
Edisi ke-3. UPP STIM YKPN. Yogyakarta.

Lampiran 4. 1 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Pertama

Tabel Pendapatan Penjualan Kios dan Perkantoran

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupation Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Blh/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
P	jualan Kios											
1	Shop 78	Lantai 1	Rp 979,836,000	6	80%	5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 27,078,778	Rp 1,624,726,666.67	Rp 1,624,726,667	Rp 1,624,726,667
		Lantai 2	Rp 979,836,000	6		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 27,078,778	Rp 1,299,781,333.33	Rp 1,299,781,333	Rp 1,299,781,333
				12	9.6	9						
2	Kios 20	Lantai 1	Rp 251,240,000	8	80%	6	Rp 5,000,000	Rp 30,000,000	Rp 6,840,000	Rp 492,480,000.00	Rp 492,480,000	Rp 492,480,000
				8	6.4	6						
3	Kios 36	Lantai 1	Rp 452,232,000	1	75%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 12,423,111	Rp -	Rp -	Rp -
				1	0.75	0						
4	Kios 41	Lantai 1	Rp 515,042,000	1	100%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 14,167,833	Rp 170,014,000.00	Rp 170,014,000	Rp 170,014,000
				1	1	1						
5	Kios 52.5	Lantai 1	Rp 659,505,000	3	75%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 18,180,694	Rp 436,336,666.67	Rp 436,336,667	Rp 436,336,667
				3	2.25	2						
6	Kios 55	Lantai 1	Rp 690,910,000	1	0%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 19,053,056	Rp -	Rp -	Rp -
				1	0	0						
Penjualan Office												
1	office 31.05	Lantai 2	Rp 389,950,000	3	50%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,693,056	Rp 256,633,333	Rp 256,633,333	Rp 256,633,333
		Lantai 3	Rp 389,950,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,693,056	Rp 128,316,667	Rp 128,316,667	Rp 128,316,667
				4	2	3						
2	office 36	Lantai 2	Rp 791,367,500	2	60%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 21,843,542	Rp 524,245,000.00	Rp 524,245,000	Rp 524,245,000
		Lantai 3	Rp 791,367,500	2			Rp 5,000,000	Rp -	Rp 21,843,542	Rp -	Rp -	Rp -
				4	2.4	2						
3	office 30	Lantai 2	Rp 376,860,000	9	75%	8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 10,329,444	Rp 991,626,667	Rp 991,626,667	Rp 991,626,667
		Lantai 3	Rp 376,860,000	11		7	Rp 5,000,000	Rp 35,000,000	Rp 10,329,444	Rp 867,673,333	Rp 867,673,333	Rp 867,673,333
				20	15	15						
4	office 24	Lantai 2	Rp 301,510,000	2	75%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 8,236,389	Rp 197,673,333.33	Rp 197,673,333	Rp 197,673,333
		Lantai 3	Rp 301,510,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 8,236,389	Rp 98,836,667	Rp 98,836,667	Rp 98,836,667
				4	3	3						
5	office 39	Lantai 2	Rp 489,830,000	1	75%		Rp 5,000,000	Rp -	Rp 13,467,500	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 3	Rp 489,830,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 13,467,500	Rp 161,610,000	Rp 161,610,000	Rp 161,610,000
				2	1.5	1						
TOTAL						42		Rp 210,000,000		Rp 7,249,953,667	Rp 7,249,953,667	Rp 7,249,953,667

Tabel Pendapatan Penjualan Kondotel

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupation Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 2014	Angsuran 2015	Angsuran 2016
1	IBR (Kondotel)	Lantai 4	Rp 660,000,000	33	80%	29	Rp 5,000,000	Rp 145,000,000	Rp 18,194,444	Rp 6,331,666,666.67	Rp 6,331,666,667	Rp 6,331,666,667
		Lantai 5	Rp 660,000,000	33		27	Rp 5,000,000	Rp 135,000,000	Rp 18,194,444	Rp 5,895,000,000.00	Rp 5,895,000,000	Rp 5,895,000,000
		Lantai 6	Rp 660,000,000	33		24	Rp 5,000,000	Rp 120,000,000	Rp 18,194,444	Rp 5,240,000,000.00	Rp 5,240,000,000	Rp 5,240,000,000
		Lantai 7	Rp 660,000,000	33		25	Rp 5,000,000	Rp 125,000,000	Rp 18,194,444	Rp 5,458,333,333.33	Rp 5,458,333,333	Rp 5,458,333,333
				132	105.60	105						
2	IBRC (Kondotel)	Lantai 4	Rp 682,000,000	2	70%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 18,805,556	Rp 225,666,666.67	Rp 225,666,667	Rp 225,666,667
		Lantai 5	Rp 682,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 18,805,556	Rp 451,333,333.33	Rp 451,333,333	Rp 451,333,333
		Lantai 6	Rp 682,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 18,805,556	Rp 225,666,666.67	Rp 225,666,667	Rp 225,666,667
		Lantai 7	Rp 682,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 18,805,556	Rp 225,666,666.67	Rp 225,666,667	Rp 225,666,667
				8	5.60	5						
3	2BR (Kondotel)	Lantai 4	Rp 968,000,000	5	80%	3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 26,750,000	Rp 963,000,000.00	Rp 963,000,000	Rp 963,000,000
		Lantai 5	Rp 968,000,000	5		5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 26,750,000	Rp 1,605,000,000.00	Rp 1,605,000,000	Rp 1,605,000,000
		Lantai 6	Rp 968,000,000	5		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 26,750,000	Rp 963,000,000.00	Rp 963,000,000	Rp 963,000,000
		Lantai 7	Rp 968,000,000	5		5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 26,750,000	Rp 1,605,000,000.00	Rp 1,605,000,000	Rp 1,605,000,000
				20	16.00	16						
TOTAL						126		Rp 630,000,000		Rp 29,189,333,333	Rp 29,189,333,333	Rp 29,189,333,333

Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower A

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupation Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
1	IBR (Tower A)	Lantai 4	Rp 229,900,000	3	70%	3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 6,247,222	Rp 224,900,000.00	Rp 224,900,000	Rp 224,900,000
		Lantai 5	Rp 229,900,000	12		5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 6,247,222	Rp 374,833,333.33	Rp 374,833,333	Rp 374,833,333
		Lantai 6	Rp 229,900,000	12		7	Rp 5,000,000	Rp 35,000,000	Rp 6,247,222	Rp 524,766,666.67	Rp 524,766,667	Rp 524,766,667
		Lantai 7	Rp 229,900,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,247,222	Rp 599,733,333.33	Rp 599,733,333	Rp 599,733,333
		Lantai 8	Rp 229,900,000	12		7	Rp 5,000,000	Rp 35,000,000	Rp 6,247,222	Rp 524,766,666.67	Rp 524,766,667	Rp 524,766,667
		Lantai 9	Rp 229,900,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,247,222	Rp 674,700,000.00	Rp 674,700,000	Rp 674,700,000
		Lantai 10	Rp 229,900,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,247,222	Rp 674,700,000.00	Rp 674,700,000	Rp 674,700,000
		Lantai 11	Rp 229,900,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 6,247,222	Rp 749,666,666.67	Rp 749,666,667	Rp 749,666,667
		Lantai 12	Rp 229,900,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,247,222	Rp 599,733,333.33	Rp 599,733,333	Rp 599,733,333
		Lantai 13	Rp 229,900,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,247,222	Rp 674,700,000.00	Rp 674,700,000	Rp 674,700,000
		Lantai 14	Rp 229,900,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,247,222	Rp 674,700,000.00	Rp 674,700,000	Rp 674,700,000
		Lantai 15	Rp 229,900,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,247,222	Rp 674,700,000.00	Rp 674,700,000	Rp 674,700,000
		Lantai 16	Rp 229,900,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,247,222	Rp 599,733,333.33	Rp 599,733,333	Rp 599,733,333
		Lantai 17	Rp 229,900,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,247,222	Rp 674,700,000.00	Rp 674,700,000	Rp 674,700,000
		Lantai 18	Rp 229,900,000	12		6	Rp 5,000,000	Rp 30,000,000	Rp 6,247,222	Rp 449,800,000.00	Rp 449,800,000	Rp 449,800,000
		Lantai 19	Rp 229,900,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,247,222	Rp 599,733,333.33	Rp 599,733,333	Rp 599,733,333
		Lantai 20	Rp 229,900,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,247,222	Rp 674,700,000.00	Rp 674,700,000	Rp 674,700,000
		Lantai 21	Rp 229,900,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 6,247,222	Rp 749,666,666.67	Rp 749,666,667	Rp 749,666,667

Lanjutan Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower A

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupation Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Blh/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
2	2BR (Tower A)	Lantai 4	Rp 335,500,000	6	80%	5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 9,180,556	Rp 550,833,333.33	Rp 550,833,333	Rp 550,833,333
		Lantai 5	Rp 335,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,211,833,333.33	Rp 1,211,833,333	Rp 1,211,833,333
		Lantai 6	Rp 335,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,180,556	Rp 991,500,000.00	Rp 991,500,000	Rp 991,500,000
		Lantai 7	Rp 335,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,180,556	Rp 881,333,333.33	Rp 881,333,333	Rp 881,333,333
		Lantai 8	Rp 335,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,211,833,333.33	Rp 1,211,833,333	Rp 1,211,833,333
		Lantai 9	Rp 335,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,180,556	Rp 881,333,333.33	Rp 881,333,333	Rp 881,333,333
		Lantai 10	Rp 335,500,000	12		12	Rp 5,000,000	Rp 60,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,322,000,000.00	Rp 1,322,000,000	Rp 1,322,000,000
		Lantai 11	Rp 335,500,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,101,666,666.67	Rp 1,101,666,667	Rp 1,101,666,667
		Lantai 12	Rp 335,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,180,556	Rp 991,500,000.00	Rp 991,500,000	Rp 991,500,000
		Lantai 13	Rp 335,500,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,101,666,666.67	Rp 1,101,666,667	Rp 1,101,666,667
		Lantai 14	Rp 335,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,180,556	Rp 881,333,333.33	Rp 881,333,333	Rp 881,333,333
		Lantai 15	Rp 335,500,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,101,666,666.67	Rp 1,101,666,667	Rp 1,101,666,667
		Lantai 16	Rp 335,500,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,101,666,666.67	Rp 1,101,666,667	Rp 1,101,666,667
		Lantai 17	Rp 335,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,211,833,333.33	Rp 1,211,833,333	Rp 1,211,833,333
		Lantai 18	Rp 335,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,180,556	Rp 991,500,000.00	Rp 991,500,000	Rp 991,500,000
		Lantai 19	Rp 335,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,180,556	Rp 881,333,333.33	Rp 881,333,333	Rp 881,333,333
		Lantai 20	Rp 335,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,211,833,333.33	Rp 1,211,833,333	Rp 1,211,833,333
		Lantai 21	Rp 335,500,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 9,180,556	Rp 1,101,666,666.67	Rp 1,101,666,667	Rp 1,101,666,667
		Lantai 22	Rp 335,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,180,556	Rp 991,500,000.00	Rp 991,500,000	Rp 991,500,000
		Lantai 23	Rp 335,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,180,556	Rp 991,500,000.00	Rp 991,500,000	Rp 991,500,000
		Lantai 24	Rp 335,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,180,556	Rp 881,333,333.33	Rp 881,333,333	Rp 881,333,333
				246		196						
3	2BRC (Tower A)	Lantai 4	Rp 396,000,000	2	75%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 5	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 6	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 7	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 8	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 9	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 10	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 11	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 12	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 13	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 14	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 15	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 16	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 17	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 18	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 19	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 20	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 21	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 22	Rp 396,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 10,861,111	Rp 260,666,666.67	Rp 260,666,667	Rp 260,666,667
		Lantai 23	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333

Lanjutan Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower A

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
		Lantai 24	Rp 396,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
				42	31.5	31						
4	2BRS (Tower A)	Lantai 5	Rp 418,000,000	2	80%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 6	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 7	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 8	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 9	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 10	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 11	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 12	Rp 418,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 13	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 14	Rp 418,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 15	Rp 418,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 16	Rp 418,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 17	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 18	Rp 418,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 19	Rp 418,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,472,222	Rp 275,333,333.33	Rp 275,333,333	Rp 275,333,333
		Lantai 20	Rp 418,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 21	Rp 418,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
				34	27.2	27						
TOTAL								Rp 2,055,000,000		Rp 41,119,766,667	Rp 41,119,766,667	Rp 41,119,766,667

Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower B

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
1	1BR (Tower B)	Lantai 8	Rp 242,000,000	12	80%	12	Rp 5,000,000	Rp 60,000,000	Rp 6,583,333	Rp 948,000,000.00	Rp 948,000,000	Rp 948,000,000
		Lantai 9	Rp 242,000,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,583,333	Rp 632,000,000.00	Rp 632,000,000	Rp 632,000,000
		Lantai 10	Rp 242,000,000	12		7	Rp 5,000,000	Rp 35,000,000	Rp 6,583,333	Rp 553,000,000.00	Rp 553,000,000	Rp 553,000,000
		Lantai 11	Rp 242,000,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,583,333	Rp 632,000,000.00	Rp 632,000,000	Rp 632,000,000
		Lantai 12	Rp 242,000,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 6,583,333	Rp 869,000,000.00	Rp 869,000,000	Rp 869,000,000
		Lantai 13	Rp 242,000,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 6,583,333	Rp 790,000,000.00	Rp 790,000,000	Rp 790,000,000
		Lantai 14	Rp 242,000,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 6,583,333	Rp 790,000,000.00	Rp 790,000,000	Rp 790,000,000
		Lantai 15	Rp 242,000,000	12		12	Rp 5,000,000	Rp 60,000,000	Rp 6,583,333	Rp 948,000,000.00	Rp 948,000,000	Rp 948,000,000
		Lantai 16	Rp 242,000,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 6,583,333	Rp 711,000,000.00	Rp 711,000,000	Rp 711,000,000
		Lantai 17	Rp 242,000,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 6,583,333	Rp 790,000,000.00	Rp 790,000,000	Rp 790,000,000
		Lantai 18	Rp 242,000,000	12		12	Rp 5,000,000	Rp 60,000,000	Rp 6,583,333	Rp 948,000,000.00	Rp 948,000,000	Rp 948,000,000
		Lantai 19	Rp 242,000,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 6,583,333	Rp 790,000,000.00	Rp 790,000,000	Rp 790,000,000
		Lantai 20	Rp 242,000,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,583,333	Rp 632,000,000.00	Rp 632,000,000	Rp 632,000,000
		Lantai 21	Rp 242,000,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 6,583,333	Rp 632,000,000.00	Rp 632,000,000	Rp 632,000,000
		Lantai 22	Rp 242,000,000	6		5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 6,583,333	Rp 395,000,000.00	Rp 395,000,000	Rp 395,000,000

Lanjutan Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower B

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupation Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Blh/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
		Lantai 23	Rp 242,000,000	6		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 6,583,333	Rp 316,000,000.00	Rp 316,000,000	Rp 316,000,000
		Lantai 24	Rp 242,000,000	6		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 6,583,333	Rp 316,000,000.00	Rp 316,000,000	Rp 316,000,000
				186	148.8	148						
2	2BR (Tower B)	Lantai 8	Rp 346,500,000	12	80%	12	Rp 5,000,000	Rp 60,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,366,000,000.00	Rp 1,366,000,000	Rp 1,366,000,000
		Lantai 9	Rp 346,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,252,166,666.67	Rp 1,252,166,667	Rp 1,252,166,667
		Lantai 10	Rp 346,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,024,500,000.00	Rp 1,024,500,000	Rp 1,024,500,000
		Lantai 11	Rp 346,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,486,111	Rp 910,666,666.67	Rp 910,666,667	Rp 910,666,667
		Lantai 12	Rp 346,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,252,166,666.67	Rp 1,252,166,667	Rp 1,252,166,667
		Lantai 13	Rp 346,500,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,138,333,333.33	Rp 1,138,333,333	Rp 1,138,333,333
		Lantai 14	Rp 346,500,000	12		12	Rp 5,000,000	Rp 60,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,366,000,000.00	Rp 1,366,000,000	Rp 1,366,000,000
		Lantai 15	Rp 346,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,486,111	Rp 910,666,666.67	Rp 910,666,667	Rp 910,666,667
		Lantai 16	Rp 346,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,252,166,666.67	Rp 1,252,166,667	Rp 1,252,166,667
		Lantai 17	Rp 346,500,000	12		10	Rp 5,000,000	Rp 50,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,138,333,333.33	Rp 1,138,333,333	Rp 1,138,333,333
		Lantai 18	Rp 346,500,000	12		11	Rp 5,000,000	Rp 55,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,252,166,666.67	Rp 1,252,166,667	Rp 1,252,166,667
		Lantai 19	Rp 346,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,486,111	Rp 910,666,666.67	Rp 910,666,667	Rp 910,666,667
		Lantai 20	Rp 346,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,486,111	Rp 910,666,666.67	Rp 910,666,667	Rp 910,666,667
		Lantai 21	Rp 346,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,024,500,000.00	Rp 1,024,500,000	Rp 1,024,500,000
		Lantai 22	Rp 346,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,486,111	Rp 910,666,666.67	Rp 910,666,667	Rp 910,666,667
		Lantai 23	Rp 346,500,000	12		9	Rp 5,000,000	Rp 45,000,000	Rp 9,486,111	Rp 1,024,500,000.00	Rp 1,024,500,000	Rp 1,024,500,000
		Lantai 24	Rp 346,500,000	12		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 9,486,111	Rp 910,666,666.67	Rp 910,666,667	Rp 910,666,667
				204	163.2	163						
3	2BRC (Tower B)	Lantai 8	Rp 407,000,000	2	70%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,166,667	Rp 268,000,000.00	Rp 268,000,000	Rp 268,000,000
		Lantai 9	Rp 407,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,166,667	Rp 268,000,000.00	Rp 268,000,000	Rp 268,000,000
		Lantai 10	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 11	Rp 407,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,166,667	Rp 268,000,000.00	Rp 268,000,000	Rp 268,000,000
		Lantai 12	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 13	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 14	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 15	Rp 407,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,166,667	Rp 268,000,000.00	Rp 268,000,000	Rp 268,000,000
		Lantai 16	Rp 407,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,166,667	Rp 268,000,000.00	Rp 268,000,000	Rp 268,000,000
		Lantai 17	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 18	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 19	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 20	Rp 407,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,166,667	Rp 268,000,000.00	Rp 268,000,000	Rp 268,000,000
		Lantai 21	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 22	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 23	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 24	Rp 407,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
				34	23.8	23						

Lanjutan Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower B

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupation Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
4	2BRS (Tower B)	Lantai 8	Rp 429,000,000	2	70%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,777,778	Rp 282,666,666.67	Rp 282,666,667	Rp 282,666,667
		Lantai 9	Rp 429,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,777,778	Rp 282,666,666.67	Rp 282,666,667	Rp 282,666,667
		Lantai 10	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 11	Rp 429,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,777,778	Rp 282,666,666.67	Rp 282,666,667	Rp 282,666,667
		Lantai 12	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 13	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 14	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 15	Rp 429,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,777,778	Rp 282,666,666.67	Rp 282,666,667	Rp 282,666,667
		Lantai 16	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 17	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 18	Rp 429,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 11,777,778	Rp 282,666,666.67	Rp 282,666,667	Rp 282,666,667
		Lantai 19	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 20	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
		Lantai 21	Rp 429,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,777,778	Rp 141,333,333.33	Rp 141,333,333	Rp 141,333,333
				28	19.6	19						
TOTAL						353		Rp 1,765,000,000		Rp 36,014,166,667	Rp 36,014,166,667	Rp 36,014,166,667

Tabel Rekap Pendapatan Penjualan Tahun Pertama

No	Item	UTJ	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
1	Kios & office	Rp 210,000,000	Rp 7,249,953,667	Rp 7,249,953,667	Rp 7,249,953,667
2	Kondotel	Rp 630,000,000	Rp 29,189,333,333	Rp 29,189,333,333	Rp 29,189,333,333
3	Apartemen Tower A	Rp 2,055,000,000	Rp 41,119,766,667	Rp 41,119,766,667	Rp 41,119,766,667
4	Apartemen Tower B	Rp 1,765,000,000	Rp 36,014,166,667	Rp 36,014,166,667	Rp 36,014,166,667
		Rp 4,660,000,000	Rp 113,573,220,333	Rp 113,573,220,333	Rp 113,573,220,333

Lampiran 4. 2 Tabel Pendapatan Penjualan Tahun Kedua

Tabel Pendapatan Penjualan Kios dan Perkantoran

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupation Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
P	jualan Kios											
1	Shop 78	Lantai 1	Rp 979,836,000	1	90%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 27,078,778	Rp 324,945,333.33	Rp 324,945,333	Rp 324,945,333
		Lantai 2	Rp 979,836,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 27,078,778	Rp 324,945,333.33	Rp 324,945,333	Rp 324,945,333
				3	2.7	2						
2	Kios 20	Lantai 1	Rp 251,240,000	2	90%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 6,840,000	Rp 82,080,000.00	Rp 82,080,000	Rp 82,080,000
				2	1.8	1						
3	Kios 36	Lantai 1	Rp 452,232,000	1	100%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 12,423,111	Rp 149,077,333	Rp 149,077,333	Rp 149,077,333
				1	1	1						
4	Kios 41	Lantai 1	Rp 515,042,000	0	100%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 14,167,833	Rp -	Rp -	Rp -
				0	0	0						
5	Kios 52.5	Lantai 1	Rp 659,505,000	1	75%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 18,180,694	Rp -	Rp -	Rp -
				1	0.75	0						
6	Kios 55	Lantai 1	Rp 690,910,000	1	100%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 19,053,056	Rp 228,636,667	Rp 228,636,667	Rp 228,636,667
				1	1	1						
Penjualan Kios												
1	office 31.05	Lantai 2	Rp 389,950,000	1	100%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,693,056	Rp 128,316,667	Rp 128,316,667	Rp 128,316,667
		Lantai 3	Rp 389,950,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,693,056	Rp -	Rp -	Rp -
				1	1	1						
2	office 36	Lantai 2	Rp 791,367,500	0	60%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 21,843,542	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 3	Rp 791,367,500	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 21,843,542	Rp 262,122,500	Rp 262,122,500	Rp 262,122,500
				2	1.2	1						
3	office 30	Lantai 2	Rp 376,860,000	1	90%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,329,444	Rp 123,953,333	Rp 123,953,333	Rp 123,953,333
		Lantai 3	Rp 376,860,000	4		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 10,329,444	Rp 371,860,000	Rp 371,860,000	Rp 371,860,000
				5	4.5	4						
4	office 24	Lantai 2	Rp 301,510,000	0	80%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 8,236,389	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 3	Rp 301,510,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 8,236,389	Rp -	Rp -	Rp -
				1	0.8	0						
5	office 39	Lantai 2	Rp 489,830,000	1	100%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 13,467,500	Rp 161,610,000	Rp 161,610,000	Rp 161,610,000
		Lantai 3	Rp 489,830,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 13,467,500	Rp -	Rp -	Rp -
				1	1	1						
TOTAL						12		Rp 60,000,000		Rp 2,157,547,167	Rp 2,157,547,167	Rp 2,157,547,167

Tabel Pendapatan Penjualan Kondotel

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
1	1BR (Kondotel)	Lantai 4	Rp 660,000,000	4	90%	4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 18,194,444	Rp 873,333,333.33	Rp 873,333,333	Rp 873,333,333
		Lantai 5	Rp 660,000,000	6		6	Rp 5,000,000	Rp 30,000,000	Rp 18,194,444	Rp 1,310,000,000.00	Rp 1,310,000,000	Rp 1,310,000,000
		Lantai 6	Rp 660,000,000	9		6	Rp 5,000,000	Rp 30,000,000	Rp 18,194,444	Rp 1,310,000,000.00	Rp 1,310,000,000	Rp 1,310,000,000
		Lantai 7	Rp 660,000,000	8		8	Rp 5,000,000	Rp 40,000,000	Rp 18,194,444	Rp 1,746,666,666.67	Rp 1,746,666,667	Rp 1,746,666,667
				27	24.30	24						
2	1BRC (Kondotel)	Lantai 4	Rp 682,000,000	1	80%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 18,805,556	Rp 225,666,666.67	Rp 225,666,667	Rp 225,666,667
		Lantai 5	Rp 682,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 18,805,556	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 6	Rp 682,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 18,805,556	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 7	Rp 682,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 18,805,556	Rp 225,666,666.67	Rp 225,666,667	Rp 225,666,667
				3	2.40	2						
3	2BR (Kondotel)	Lantai 4	Rp 968,000,000	2	80%	2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 26,750,000	Rp 642,000,000.00	Rp 642,000,000	Rp 642,000,000
		Lantai 5	Rp 968,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 26,750,000	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 6	Rp 968,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 26,750,000	Rp 321,000,000.00	Rp 321,000,000	Rp 321,000,000
		Lantai 7	Rp 968,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 26,750,000	Rp -	Rp -	Rp -
				4	3.20	3						
TOTAL						29		Rp 145,000,000		Rp 6,654,333,333	Rp 6,654,333,333	Rp 6,654,333,333

Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower A

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
1	1BR (Tower A)	Lantai 4	Rp 229,900,000	0	80%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,247,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 5	Rp 229,900,000	7		6	Rp 5,000,000	Rp 30,000,000	Rp 6,247,222	Rp 449,800,000.00	Rp 449,800,000	Rp 449,800,000
		Lantai 6	Rp 229,900,000	5		5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 6,247,222	Rp 374,833,333.33	Rp 374,833,333	Rp 374,833,333
		Lantai 7	Rp 229,900,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 6,247,222	Rp 299,866,666.67	Rp 299,866,667	Rp 299,866,667
		Lantai 8	Rp 229,900,000	5		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 6,247,222	Rp 299,866,666.67	Rp 299,866,667	Rp 299,866,667
		Lantai 9	Rp 229,900,000	3		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 6,247,222	Rp 224,900,000.00	Rp 224,900,000	Rp 224,900,000
		Lantai 10	Rp 229,900,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333
		Lantai 11	Rp 229,900,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333
		Lantai 12	Rp 229,900,000	4		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333
		Lantai 13	Rp 229,900,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333
		Lantai 14	Rp 229,900,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333
		Lantai 15	Rp 229,900,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333
		Lantai 16	Rp 229,900,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 6,247,222	Rp 299,866,666.67	Rp 299,866,667	Rp 299,866,667
		Lantai 17	Rp 229,900,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333
		Lantai 18	Rp 229,900,000	6		5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 6,247,222	Rp 374,833,333.33	Rp 374,833,333	Rp 374,833,333
		Lantai 19	Rp 229,900,000	4		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 6,247,222	Rp 224,900,000.00	Rp 224,900,000	Rp 224,900,000
		Lantai 20	Rp 229,900,000	3		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 6,247,222	Rp 224,900,000.00	Rp 224,900,000	Rp 224,900,000
		Lantai 21	Rp 229,900,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,247,222	Rp 149,933,333.33	Rp 149,933,333	Rp 149,933,333

Lanjutan Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower A

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
		Lantai 22	Rp 229,900,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 6,247,222	Rp 74,966,666.67	Rp 74,966,667	Rp 74,966,667
		Lantai 23	Rp 229,900,000	2		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,247,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 24	Rp 229,900,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,247,222	Rp -	Rp -	Rp -
				68	54.4	54						
2	2BR (Tower A)	Lantai 4	Rp 335,500,000	1	90%	1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,180,556	Rp 110,166,666.67	Rp 110,166,667	Rp 110,166,667
		Lantai 5	Rp 335,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,180,556	Rp 110,166,666.67	Rp 110,166,667	Rp 110,166,667
		Lantai 6	Rp 335,500,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,180,556	Rp 220,333,333.33	Rp 220,333,333	Rp 220,333,333
		Lantai 7	Rp 335,500,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 9,180,556	Rp 440,666,666.67	Rp 440,666,667	Rp 440,666,667
		Lantai 8	Rp 335,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,180,556	Rp 110,166,666.67	Rp 110,166,667	Rp 110,166,667
		Lantai 9	Rp 335,500,000	4		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 9,180,556	Rp 330,500,000.00	Rp 330,500,000	Rp 330,500,000
		Lantai 10	Rp 335,500,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 9,180,556	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 11	Rp 335,500,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,180,556	Rp 110,166,666.67	Rp 110,166,667	Rp 110,166,667
		Lantai 12	Rp 335,500,000	3		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 9,180,556	Rp 330,500,000.00	Rp 330,500,000	Rp 330,500,000
		Lantai 13	Rp 335,500,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,180,556	Rp 220,333,333.33	Rp 220,333,333	Rp 220,333,333
		Lantai 14	Rp 335,500,000	4		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 9,180,556	Rp 330,500,000.00	Rp 330,500,000	Rp 330,500,000
		Lantai 15	Rp 335,500,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,180,556	Rp 220,333,333.33	Rp 220,333,333	Rp 220,333,333
		Lantai 16	Rp 335,500,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,180,556	Rp 220,333,333.33	Rp 220,333,333	Rp 220,333,333
		Lantai 17	Rp 335,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,180,556	Rp 110,166,666.67	Rp 110,166,667	Rp 110,166,667
		Lantai 18	Rp 335,500,000	3		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 9,180,556	Rp 330,500,000.00	Rp 330,500,000	Rp 330,500,000
		Lantai 19	Rp 335,500,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 9,180,556	Rp 440,666,666.67	Rp 440,666,667	Rp 440,666,667
		Lantai 20	Rp 335,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,180,556	Rp 110,166,666.67	Rp 110,166,667	Rp 110,166,667
		Lantai 21	Rp 335,500,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,180,556	Rp 220,333,333.33	Rp 220,333,333	Rp 220,333,333
		Lantai 22	Rp 335,500,000	3		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 9,180,556	Rp 330,500,000.00	Rp 330,500,000	Rp 330,500,000
		Lantai 23	Rp 335,500,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,180,556	Rp 220,333,333.33	Rp 220,333,333	Rp 220,333,333
		Lantai 24	Rp 335,500,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 9,180,556	Rp 440,666,666.67	Rp 440,666,667	Rp 440,666,667
				50	45	45						
3	2BRC (Tower A)	Lantai 4	Rp 396,000,000	0	80%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 5	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 6	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 7	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 8	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 9	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 10	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 11	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 12	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 13	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 14	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 15	Rp 396,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 16	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 17	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 18	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -

Lanjutan Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower A

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 1	Angsuran 2	Angsuran 3
		Lantai 19	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 20	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 21	Rp 396,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 10,861,111	Rp 130,333,333.33	Rp 130,333,333	Rp 130,333,333
		Lantai 22	Rp 396,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 23	Rp 396,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 24	Rp 396,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 10,861,111	Rp -	Rp -	Rp -
				11	8.8	8						
4	2BRS (Tower A)	Lantai 5	Rp 418,000,000	0	80%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 6	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 7	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 8	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 9	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 10	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 11	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 12	Rp 418,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 13	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 14	Rp 418,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 15	Rp 418,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 16	Rp 418,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
		Lantai 17	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 18	Rp 418,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 19	Rp 418,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 20	Rp 418,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,472,222	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 21	Rp 418,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,472,222	Rp 137,666,666.67	Rp 137,666,667	Rp 137,666,667
				7	5.6	5						
TOTAL						112		Rp 560,000,000		Rp 10,736,700,000	Rp 10,736,700,000	Rp 10,736,700,000

Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower B

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
1	1BR (Tower B)	Lantai 8	Rp 242,000,000	0	80%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,583,333	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 9	Rp 242,000,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 6,583,333	Rp 316,000,000.00	Rp 316,000,000	Rp 316,000,000
		Lantai 10	Rp 242,000,000	5		5	Rp 5,000,000	Rp 25,000,000	Rp 6,583,333	Rp 395,000,000.00	Rp 395,000,000	Rp 395,000,000
		Lantai 11	Rp 242,000,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 6,583,333	Rp 316,000,000.00	Rp 316,000,000	Rp 316,000,000
		Lantai 12	Rp 242,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 6,583,333	Rp 79,000,000.00	Rp 79,000,000	Rp 79,000,000
		Lantai 13	Rp 242,000,000	2		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,583,333	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 14	Rp 242,000,000	2		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,583,333	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 15	Rp 242,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,583,333	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 16	Rp 242,000,000	3		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 6,583,333	Rp 237,000,000.00	Rp 237,000,000	Rp 237,000,000

Lanjutan Tabel Pendapatan Penjualan Unit Apartemen Tower B

No	Tipe	Lantai	Harga	Jumlah Unit	Occupantion Rate	Terjual	UTJ/ Unit	UTJ	Angsuran/ Bln/ Unit	Angsuran 2015	Angsuran 2016	Angsuran 2017
		Lantai 17	Rp 242,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 6,583,333	Rp 79,000,000.00	Rp 79,000,000	Rp 79,000,000
		Lantai 18	Rp 242,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 6,583,333	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 19	Rp 242,000,000	2		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 6,583,333	Rp 79,000,000.00	Rp 79,000,000	Rp 79,000,000
		Lantai 20	Rp 242,000,000	4		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 6,583,333	Rp 237,000,000.00	Rp 237,000,000	Rp 237,000,000
		Lantai 21	Rp 242,000,000	4		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 6,583,333	Rp 237,000,000.00	Rp 237,000,000	Rp 237,000,000
		Lantai 22	Rp 242,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 6,583,333	Rp 79,000,000.00	Rp 79,000,000	Rp 79,000,000
		Lantai 23	Rp 242,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,583,333	Rp 158,000,000.00	Rp 158,000,000	Rp 158,000,000
		Lantai 24	Rp 242,000,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 6,583,333	Rp 158,000,000.00	Rp 158,000,000	Rp 158,000,000
				38	30.4	30						
2	2BR (Tower B)	Lantai 8	Rp 346,500,000	0	80%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 9,486,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 9	Rp 346,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,486,111	Rp 113,833,333.33	Rp 113,833,333	Rp 113,833,333
		Lantai 10	Rp 346,500,000	3		3	Rp 5,000,000	Rp 15,000,000	Rp 9,486,111	Rp 341,500,000.00	Rp 341,500,000	Rp 341,500,000
		Lantai 11	Rp 346,500,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 9,486,111	Rp 455,333,333.33	Rp 455,333,333	Rp 455,333,333
		Lantai 12	Rp 346,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,486,111	Rp 113,833,333.33	Rp 113,833,333	Rp 113,833,333
		Lantai 13	Rp 346,500,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,486,111	Rp 227,666,666.67	Rp 227,666,667	Rp 227,666,667
		Lantai 14	Rp 346,500,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 9,486,111	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 15	Rp 346,500,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 9,486,111	Rp 455,333,333.33	Rp 455,333,333	Rp 455,333,333
		Lantai 16	Rp 346,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,486,111	Rp 113,833,333.33	Rp 113,833,333	Rp 113,833,333
		Lantai 17	Rp 346,500,000	2		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,486,111	Rp 227,666,666.67	Rp 227,666,667	Rp 227,666,667
		Lantai 18	Rp 346,500,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,486,111	Rp 113,833,333.33	Rp 113,833,333	Rp 113,833,333
		Lantai 19	Rp 346,500,000	4		4	Rp 5,000,000	Rp 20,000,000	Rp 9,486,111	Rp 455,333,333.33	Rp 455,333,333	Rp 455,333,333
		Lantai 20	Rp 346,500,000	4		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,486,111	Rp 227,666,666.67	Rp 227,666,667	Rp 227,666,667
		Lantai 21	Rp 346,500,000	3		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,486,111	Rp 227,666,666.67	Rp 227,666,667	Rp 227,666,667
		Lantai 22	Rp 346,500,000	4		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,486,111	Rp 227,666,666.67	Rp 227,666,667	Rp 227,666,667
		Lantai 23	Rp 346,500,000	3		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 9,486,111	Rp 113,833,333.33	Rp 113,833,333	Rp 113,833,333
		Lantai 24	Rp 346,500,000	4		2	Rp 5,000,000	Rp 10,000,000	Rp 9,486,111	Rp 227,666,666.67	Rp 227,666,667	Rp 227,666,667
				41	32.8	32						
3	2BRC (Tower B)	Lantai 8	Rp 407,000,000	0	80%	0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 9	Rp 407,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 10	Rp 407,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 11	Rp 407,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 12	Rp 407,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 13	Rp 407,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 14	Rp 407,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 15	Rp 407,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 16	Rp 407,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 17	Rp 407,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 18	Rp 407,000,000	1		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -
		Lantai 19	Rp 407,000,000	1		1	Rp 5,000,000	Rp 5,000,000	Rp 11,166,667	Rp 134,000,000.00	Rp 134,000,000	Rp 134,000,000
		Lantai 20	Rp 407,000,000	0		0	Rp 5,000,000	Rp -	Rp 11,166,667	Rp -	Rp -	Rp -

BIODATA PENULIS



Zulfia Putri Maulina dilahirkan di Jombang, 19 September 1988, merupakan anak kedua dari 2 bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di TK Dharma Wanita Jombang, SDN Karangmojo 2 Plandaan, SLTP Negeri 2 Jombang, MAN Jombang. Setelah lulus dari SMA tahun 2007, penulis diterima di Diploma III ITS jurusan Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan pada tahun 2007. Setelah lulus dari Diploma III pada tahun 2010, penulis bekerja 1 tahun

kemudian melanjutkan pendidikannya ke jenjang Sarjana di ITS melalui program Lintas Jalur S1 Teknik Sipil Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITS pada tahun 2011. Pada Program Studi Diploma III penulis mengambil bidang studi Bangunan Transport. Pada Program Studi Lintas Jalur S1 penulis mengambil bidang studi Manajemen Konstruksi. Saat ini kesibukan penulis sebagai *Quantity Surveyor* disalah satu perusahaan kontraktor swasta yang adadi Surabaya.

Email : zulfia90@yahoo.com